

REAL



Rørvænget 2, Søborg, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	142
Kontantpris	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.149	Grund m2	1.005
Byggeår/ombygget	1969/2019	Energimærke	A2010

Sagsnr. **3593391**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

Salgsopstilling

RealMæglerne Gribskov ApS

CVR-nr. 40645896

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje

Tlf. 48300585 / 3250@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/3250

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rørvænget 2, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593391
Ejerudgift/md.: kr. 3.149

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Omfattende renoveret villa med udsøgt beliggenhed!

OMRÅDET:

Beliggende m. Gillelejes attraktive postnr. og Søborgs fredelige atmosfære, bliver man budt denne 1-plans villa som er omfattende renoveret i 2019. Her ligger man på en blind vej med direkte adgang hele 2 steder til den dyrerige Søborg Sø. Skole, naturarealer, offentlig transport og børnehaven alt sammen indenfor få minutters gang.

EJENDOMMEN:

Smagfuldt istandsat både indvendigt og udvendigt og med rigtig god plads til den store familie.

Istandsættelsen i 2019 omfatter bl.a. taget, nye gulve med varme i stue, køkken, bryggers og badeværelser. Vand- og varmeinstallationen (luft til vand) er også fra 2019 samt døre og vinduer og ekstra isolering flere steder.

En pragtfuld have som omkredser halvdelen af huset, samt lidt æbletræer og buske som virkelig giver liv til haven. Sydvendt terrasse med læ og direkte adgang til både have og udhus. Velisoleret udhus fra 2021 med masser af opbevaringsplads. Rigtig gode parkeringsforhold med plads til flere biler

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Entre med lidt garderobeplads. Stor mellemgang med trægulv og skabsplads. 3 lyse soveværelser med skabe og 1 af dem med udsigt til haven. 2 nyere badeværelser med brusenicher og flot klinkegulv med varme. Stort og gennemført IKEA køkken, hvor der virkelig er øje for den enkelte detalje, samt et ocean af skabsplads. Fortryllende spise/opholdsstue med glasfacader kredsene om sig som giver panorama ud over haven og hele 3 udgange til både terrassen og haven, samt et dejlig lille kig i horisonten ud over Søborg Sø. Bryggers med gulvarme og egen udgang.

GENEREL STAND:

Pænt, velholdt og stilrent. Her skal ikke gøres noget andet end at nyde dens fabelagtige placering!

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Kyhl

Adresse: Rørvænget 2, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593391
Ejerudgift/md.: kr. 3.149

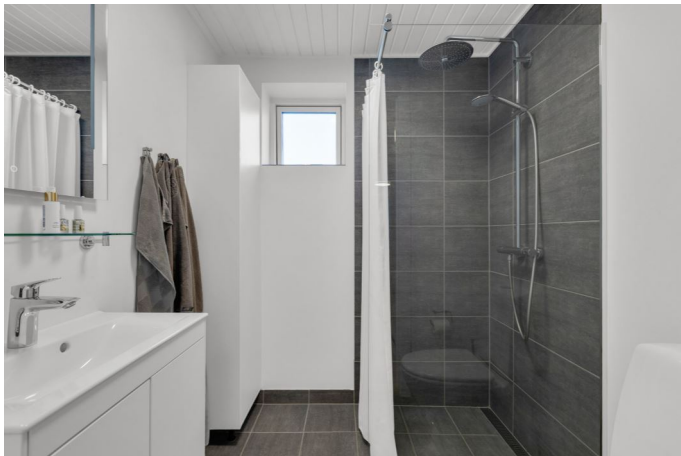
Dato: 28.01.2026



Adresse: Rørvænget 2, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593391
Ejerudgift/md.: kr. 3.149

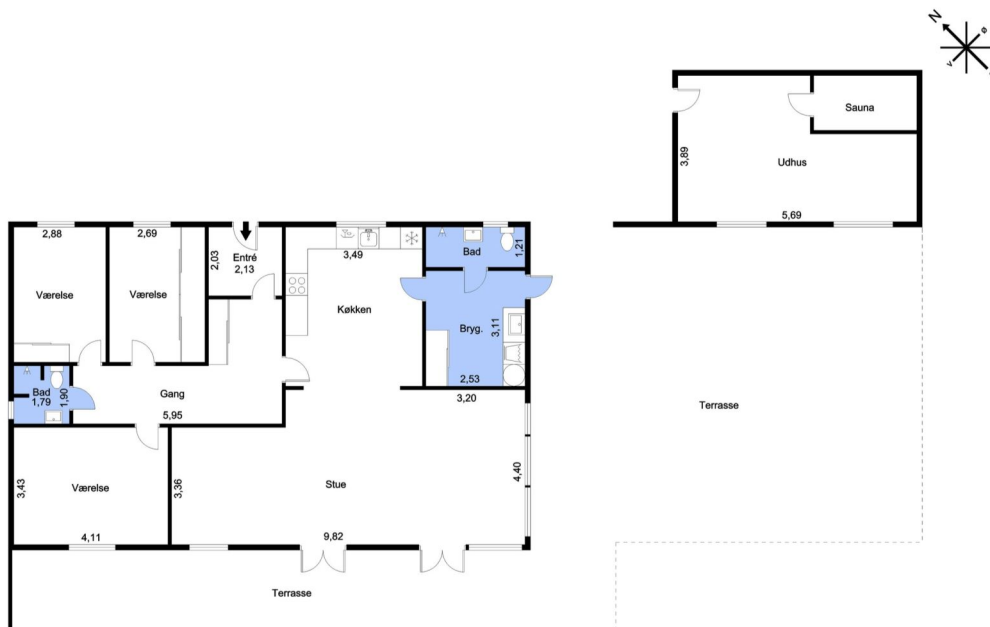
Dato: 28.01.2026



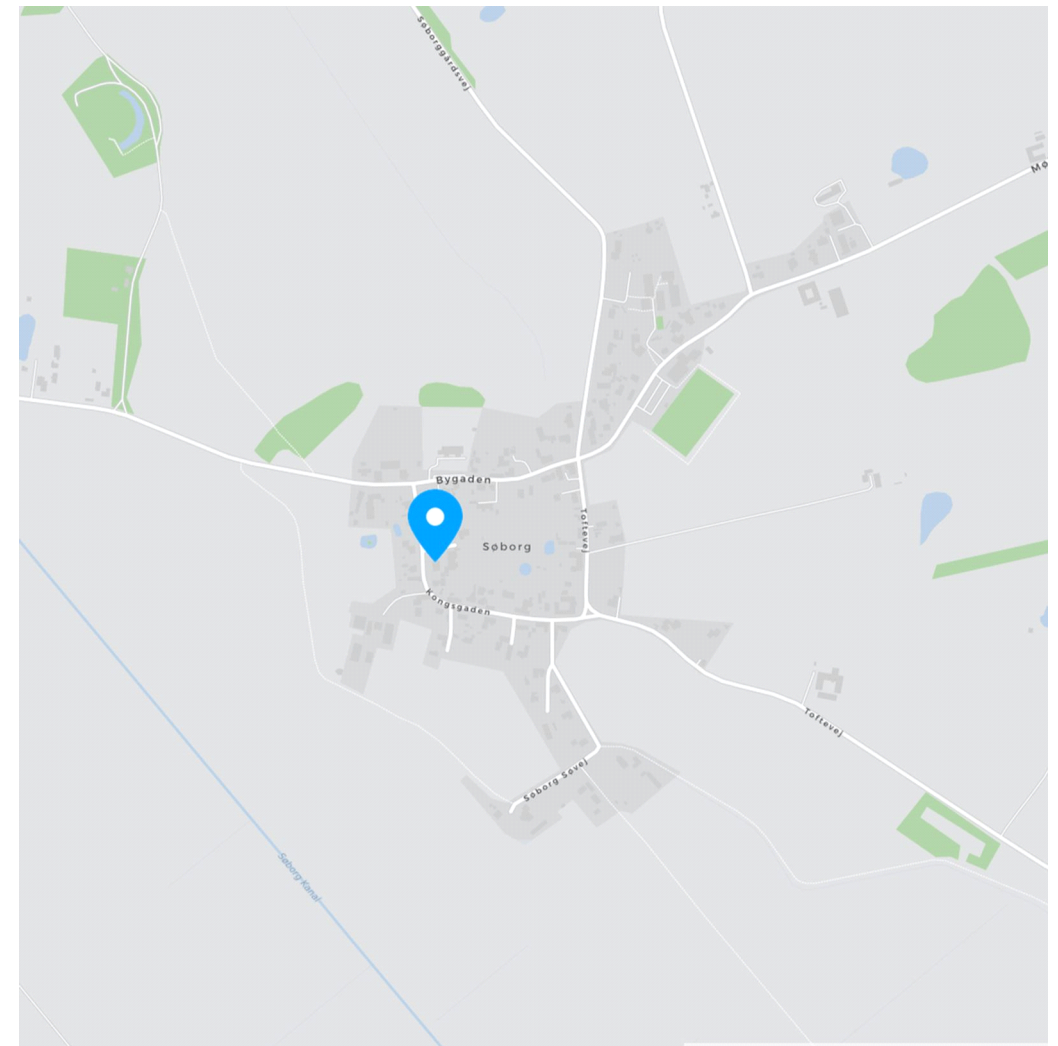
Adresse: Rørvænget 2, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593391
Ejerudgift/md.: kr. 3.149

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Rørvænget 2, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593391
Ejerudgift/md.: kr. 3.149

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	63 e Søborg By, Søborg
BFE-nr.:	2328670
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varminstallation:	Luft til vand varmepumpe
Opført/ombygget år:	1969/2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.538.000 kr.
Grundværdi:	1.908.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.030.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.526.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.005 m ²
- heraf vej	12 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	27 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Gribskovs Kommunalplan 2021-33. Findes på gribskov.dk -> Om kommunen -> Byudvikling og planlægning -> Kommune- og lokalplanlægning.

Lokalplan:

Ja, 1 stk. forligger på ejendommen

- Lokalplan 44.5

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.03.1955 lbnr. 528-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 63B Filnavn: 16_B_574
Nr. 2 lyst d. 10.01.1958 lbnr. 92-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 3E, Filnavn: 16_E_342
Nr. 3 lyst d. 30.07.1969 lbnr. 13069-16 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Vedr 63B Filnavn: 16_E_342
Nr. 4 lyst d. 21.05.1976 lbnr. 13225-16 Tillægstekst Dok om at beboelsens og værkstedets areal ikke må overstige 400m2 mv Filnavn: 16_AF_450
Nr. 5 lyst d. 02.10.1979 lbnr. 32438-16 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om vejlaug mv. Filnavn: 16_AF_450
Nr. 6 lyst d. 15.07.1980 lbnr. 20887-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 16_AF_450
Nr. 7 lyst d. 13.10.1980 lbnr. 29250-16 Tillægstekst Lokalplan nr. 44.1, Vedr 63B Filnavn: 16_E_479

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine - IKEA. Ovn - IKEA. Emhætte - IKEA. Køleskab - IKEA. Fryser - IKEA. Kogeplade - IKEA.
Vaskemaskine - AEG. Tørretumbler - AEG.
Varmepumpe - Panasonic

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rørvænget 2, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593391
Ejerudgift/md.: kr. 3.149

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Forsikringstilbud foreligger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kirkebyggelinje:

Ejendommen ligger indenfor kirkebyggelinie iflg. ejendomsdatarapporten

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.000 Forbrug: 3.041,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Frivillig deltagelse i Bylaug:

Søborg Bylaug har ikke krav på at man skal være medlem og det er derfor valgfrit om man vil betale kontingent på kr. 100,- hvert år

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Rørvænget 2, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593391
Ejerudgift/md.: kr. 3.149

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.355	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	16.943	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Renovation	kr.	4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.525.850
Rottebekæmpelse	kr.	153	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	6.305			
Ejerudgift i alt 1 år		37.783			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.826 md./ 225.916 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.416 md./ 184.989 år v/24,10%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Rørvænget 2, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 3593391
Ejerudgift/md.: kr. 3.149

Dato: 28.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Søborg Bylaug

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Gribskov formidler salg af alle slags boliger. Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Sæt ikke din bolig til salg, før du har talt med os! Lokalkendskab er af afgørende betydning for at kunne fastsætte den helt rigtige pris på boligen og for at kunne yde den bedste rådgivning til dig som sælger og de kommende nye ejere. RealMæglerne Gribskov tilbyder dig en mægler, hvor du i hele salgsprocessen har en dialog om udviklingen, samt en mægler, hvor faglighed, etik og moral er nøgleordene. RealMæglerne Gribskov er medlem af Dansk Ejendomsrådgiverforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.