

Salgsopstilling

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: Bygaden 41, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 70000336
Ejerudgift/md.: kr. 4.010

Dato: 27.3.2025



Beskrivelse:

Kuperede marker og engarealer, skove og søer samt kulturhistoriske vartegn karakteriserer landskabet omkring Søborg på Nordsjælland, hvor denne villa ligger. Ejendommen består af 171 kvadratmeter beboelse foruden omfangsrige udbygninger, der for nuværende er afsat til autoværksted og garager. Udbygningerne rummer et hav af muligheder og er oplagt til pladskrævende hobbyer såvel som erhverv. Knap 1,5 hektar jord hører til, hvilket hovedsageligt består af folde med løsdrift omkring en stor sø. Som udsigten vidner om, er der fredeligt i nærområdet, og med den forestående naturgenopretning af Søborg Sø bliver panoramaet meget snart opgraderet med vandspejl og fugleliv.

Historiske aner og natur nær nordkysten

Man bosætter sig i et fredeligt, forhistorisk område lige i udkanten af Søborg. Den forhenværende købstad og nu stemningsfulde landsby stiller både pasningstilbud og en privatskole til rådighed, og kirken bidrager med en helt særlig charme i bybilledet. Side om side med landsbylivet er der rig natur. Det kommer især til udtryk i de kommende år, idet Søborg Sø atter fyldes med vand. De åbne vandflader, enge og rørskov vil tiltrække mange svømmefugle som ænder, gæs og svaner samt trækfugle, vadefugle og rovfugle. I øjeblikket anlægges der diger og stier, så det vil være muligt at gå ture, løbe og ride om søen.

Samtidig er der gåafstand til Søborg Slotsruin - én af Danmarks største og bedst befæstede borge. Efter sigende blev Margrete 1., som var dronning af Danmark, Norge og Sverige under Kalmarunionen, født på slottet i 1353, og flere konger, heriblandt hendes far, Valdemar Atterdag, har opholdt sig på Søborg Slot. Få skridt fra matriklen ligger også mindeparken Kongshaven.

Endelig er der kort køreafstand til de større byer som Græsted og Gilleleje. Sidstnævnte er et yndet udflugtsmål i sommermånederne, hvilket ikke mindst skyldes byens populære badestrand og hyggelige havnemiljø.

Udeliv og udfoldelsesmuligheder

Med en 14.568 kvadratmeter stor naturgrund, et velholdt hovedhus og omfangsrige udbygninger, som både er integrerede og fritliggende, er der masser af plads til udfoldelser af enhver art. Omstændighederne for at bygge om er gode. Så hvad enten man drømmer om store erhvervseventyr med produktion, værksted eller udstilling, eller man ønsker at bosætte sig flere generationer under samme tag, har dette sted potentialet. Ligeledes er der plads til dyrehold og meget andet. Bemærk også haven og den sydvendte terrasse med glaspavillon, hvorfra udsigten kommer til sin ret.

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: Anders Wøhlk

Adresse: Bygaden 41, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 70000336
Ejerudgift/md.: kr. 4.010

Dato: 27.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 8h Søborg By, Søborg m.fl.
BFE-nr.: 1309201 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1901 / 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 2.995.000,00
Grundværdi: 2.735.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.396.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.188.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	14568 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	90 m ²
Kælderareal:	4 m ²
Udnyttet tagetage:	81 m ²
Boligareal i alt:	171 m ²
Andre bygninger:	659 m ²
-heraf Garage	267 m ²
-heraf Værksted, erhverv	232 m ²
-heraf Kælder	110 m ²
-heraf Lager/oversækning	30 m ²
-heraf Fritliggende overdækning	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Kommuneplan 2021-33
- Søborg landsby
- Planstrategi 2019
- Vores Gribskov - Udviklingspolitik og planstrategi
- Rekreativ anvendelse ved Søborg Sø, forslag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan:

- Nr. 44.5: For Søborg Landsby

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- SOB05F - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
- Spildevandsplan: - SO

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Der er fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen.

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.07.1851 lbnr. 907318-16 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 2D
Nr. 2 lyst d. 12.02.1907 lbnr. 907319-16 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 2D
Filnavn: 16_L_364
Nr. 3 lyst d. 20.08.1907 lbnr. 907320-16 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 2D
Filnavn: 16_L_364
Nr. 4 lyst d. 10.01.1958 lbnr. 92-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 3E, Filnavn: 16_E_342
Nr. 5 lyst d. 19.04.2000 lbnr. 6561-16 Tillægstekst Dok. ang. levende heg, skiltning, forbud mod bebyggelse m.v. vedr. 8 h. Anm byrder og hæftelser
Nr. 6 lyst d. 21.07.2003 lbnr. 24317-16 Tillægstekst Lokalplan 44.5. Vedr. 63 B
Filnavn: 16_B_574

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Bygaden 41, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 70000336
Ejerudgift/md.: kr. 4.010

Dato: 27.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen dækker mod svamp-, insekt- og rørskade på boligen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.391,00 Forbrug: 2.169 l fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Arealer:

Garagearealet er fordelt på en garage på 180 m² og en garage på 87 m².

Andre bygninger er fordelt således et værksted på 232 m², et lager 30 m² samt en ukendt bygning på 20 m².

Adresse: Bygaden 41, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 70000336
Ejerudgift/md.: kr. 4.010

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 12.219,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 24.287,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 6.536,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.567,54	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.166,84	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 331,45	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Jordflytning	kr. 7,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.115,43	

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 33.051 md./ 396.615 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.463 md./ 317.561 år v/ 26,25 %

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: 27.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Bygaden 41, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 70000336
Ejerudgift/md.: kr. 4.010

Dato: 27.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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: