

# 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: Kringsagervej 1L, Søborg, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.275.000

Sagsnr.: 50-X0000555  
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 16.4.2025



## Beskrivelse:

### Helårsgrund - Byg dit eget drømmehus med lavt energiforbrug

Hér har du mulighed for at bygge dit drømmehus på en byggemodnet grund.

Lidt syd for Gilleleje og nord for Hillerød finder du de bedst beliggende grunde i det hyggelige landsby samfund Søborg der både har privatskole samt Søborg Sø som er ved at blive reetableret igen.

Fordelene ved disse grunde:

- Ingen tidsfrist for hvornår byggeriet skal opstartes
- Frihed i valg af byggefirma
- Fuldt byggemodnede grunde
- Beliggenheden er en udstykning med dejlig udsigt/kig til Søborg Sø

Der henvises til lokalplan 344.03 § 5.1 vedr. bebyggelsesprocenten og omfang samt § 6 for bebyggelsens ydre fremtræden.

Her er dog et lille uddrag (ikke udtømmende):

- Bebyggelsesprocenten er 25 %
- Bygningshøjde max 6 m fra naturligt terræn
- Facader skal udføres i teglsten og fremstå i blank rød teglmur eller som kalket, pudset eller vandskuret mur i farve svarende til hvid kalk, lys sand, lys okker og lys grå
- Tagene må være sedumtag eller matte råde teglsten

Fra Søborg er der kun 6 km til Gilleleje og 20 km. til Hillerød.

Søborg ligger op af naturlige omgivelser med Søborg Sø, marker og enge. Hér er en fantastisk privat skole med skovbørnehave/SFO osv. Se link: <https://www.spskole.dk>. I Gilleleje er der et hyggelig havnemiljø, strande og der er op til flere dagligvarer butikker samt en gågade med gode shopping muligheder mv.

## 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: Martin Yde

Adresse: Krigsagervej 1L, Søborg, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 50-X0000555  
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 16.4.2025



Adresse: Krigsagervej 1L, Søborg, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 50-X0000555  
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 16.4.2025



Adresse: Krigsagervej 1L, Søborg, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 50-X0000555  
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 16.4.2025



Adresse: Krigsagervej 1L, Søborg, 3250 Gilleleje  
 Kontantpris: inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.275.000

Sagsnr.: 50-X0000555  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 16.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Kommune: Gribskov Kommune  
 Matr.nr.: 3U Søborg By, Søborg  
 BFE-nr.: 10223448  
 Parcel nr.: 6  
 Zonestatus: Landzone  
 Vand: Privat, alment vandforsyning  
 Vej: Se ejd.datarapport  
 Kloak: Grib Vand

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
 Ejendomsværdi: 1.275.000,00  
 Grundværdi: 700.000,00  
 Grundlag for grundskyld: 700.000,00

#### **Arealer**

Grundareal udgør: 795 m<sup>2</sup>

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforening Krigsagervej 1  
 Pligt til medlemskab: Ja  
 Sikkerhed til foreningen: Nej  
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

### Andre forhold af væsentlig betydning:

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren i denne salgsopstilling anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi til kontantprisen. For at anslå beskatningsgrundlag for ejendomsskat (grundskatteløftværdi), er den anslåede grundværdi justeret med den kommunespecifikke andel 0,579 for Gribskov kommune iht. ejendomsvurderingslovens bilag 1, og herefter reduceret med 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Dette anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede ejendomsskattebetaling i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at disse er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle ejendomsskattebetaling sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingen anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

Adresse: Krigsagervej 1L, Søborg, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.275.000Sagsnr.: 50-X0000555  
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 16.4.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:**Jordbundsundersøgelse**

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

*Tilslutningsafgifter* er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.**Antenne:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.**Internet:** Der er etableret internetkabel frem til skel. Tilslutningsafgift og evt. medfølgende udgifter til internet/antenneudbyder betales af køber.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsoptillingen.

Adresse: Kringsagervej 1L, Søborg, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.275.000

Sagsnr.: 50-X0000555  
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 16.4.2025

| Ejerudgift 1. år:                                                                                                                                                                                                            | Pr. år:   | Kontantbehov ved køb:                          |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------|--------------|
| Grundskyld anslået                                                                                                                                                                                                           | 20.538,00 | Kontantpris/udbetaling                         | 1.275.000,00 |
| Grundejerforening, anslået                                                                                                                                                                                                   | 800,00    | Indskud grundejerforening, anslået             | 300,00       |
|                                                                                                                                                                                                                              |           | Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået | 8.000,00     |
| Ejerudgift i alt 1. år:                                                                                                                                                                                                      | 21.338,00 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde        | 9.550,00     |
|                                                                                                                                                                                                                              |           | I alt                                          | 1.292.850,00 |
| Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.                                                           |           |                                                |              |
| <b>Hvis grundkøb:</b> Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold." |           |                                                |              |

#### 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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.713 md./ 92.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.045 md./ 72.536 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: 16.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Handelsbanken.

Adresse: Kringsagervej 1L, Søborg, 3250 Gilleleje  
 Kontantpris: inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.275.000

Sagsnr.: 50-X0000555  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 16.4.2025

### 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:

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

| Långiver/art   | Realkredit-type | Restgæld | Obl. restgæld | Kontant-værdi | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|----------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| DLR KREDIT A/S | Kontantlån      |          |               |               | DKK              | 0,72               |               |              | 0   |                     |                             | Nej               |                    |

### Om boligskat - Uden ny vurdering

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

### Om boligskat - Med ny vurdering

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsopstilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).