

Salgsopstilling

Formulærens 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: Ørholmvej 6, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 06-X0001462
Ejerudgift/md.: kr. 2.832

Dato: 17.4.2025



Beskrivelse:

Udsigtvilla på 226 kvadratmeter

Udsigten er helt sin egen fra Ørholmvej 6. Her udbydes et stort og charmerende hus fra 1999 til salg, som foruden sine 226 kvadratmeter byder på solceller med batteri, luftgenvindingsanlæg og gulvvarme fra jordvarme. Boligen akkompagneres af en hyggelig have med solskinterrasser, shelter og bålplads, og når I sidder udenfor, får øjnene virkelig mulighed for at vandre over de uendelige vidder mod syd. I får Ørbys charmerende omgivelser og har kun fem minutter i bil til dagligdagens behov. Velkommen til.

Boligen fordeler sig elegant i to plan, og det er fra det øverste af slagsen, at I får fuld valuta for udsigten. Her ligger et lækkert køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, så både lysindfaldet, terrasseadgangen og udsynet kommer samtlige zoner til gode.

Der er i alt fem skønne værelser samt et badeværelse på begge etager, hvad der uden tvivl vil falde i børnefamiliens smag. Walk-in-closet, bryggers og disponible rum skal også tilføjes til ligningen, og så er der endda både værksted og dobbelt carport. I kommer med andre ord ikke til at mangle plads eller indretningsmuligheder.

Grunden er med sine 1.004 kvadratmeter større end gennemsnittet, og her er det skrånende terræn udnyttet til UG med et hævet terrassedæk. Sæt jer til rette i solen og fald i staver over omgivelserne.

Den billedskønne og naturrige placering er lig med masser af ro og idyl. Det kan derfor komme som en overraskelse, at I samtidig kun har to kilometer til nabobyen Vejby, hvor I finder alt fra skole og daginstitution til idrætsfaciliteter og indkøbsmuligheder. I har kort cykelafstand til togstationen til glæde og gavn for pendleren.

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.

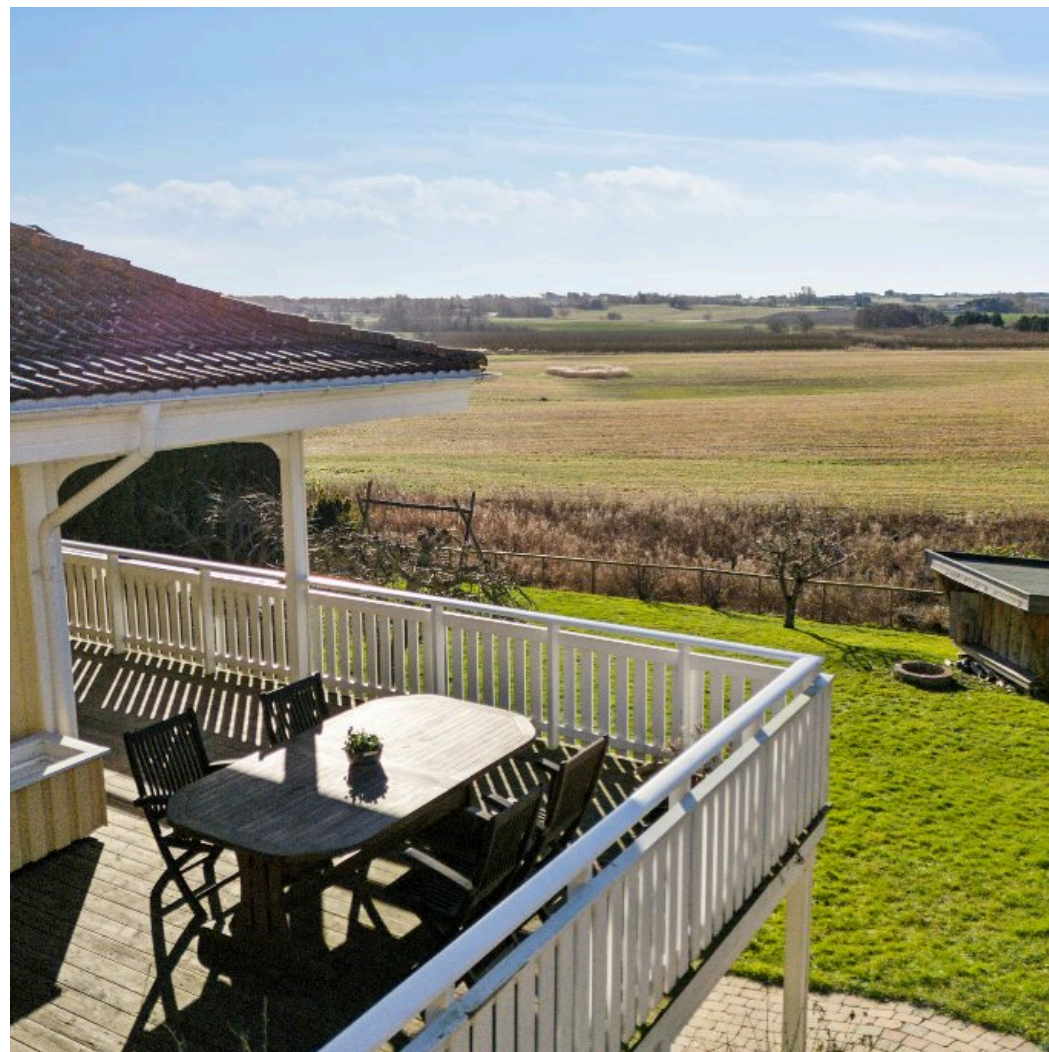
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Martin Yde

Adresse: Ørholmvej 6, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 06-X0001462
Ejerudgift/md.: kr. 2.832

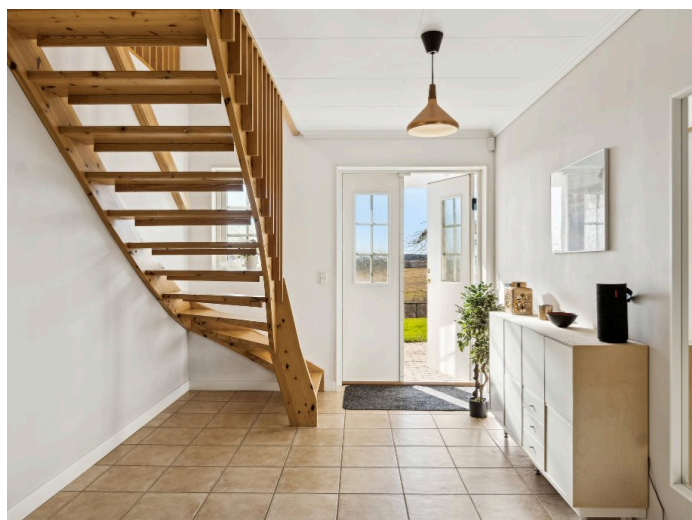
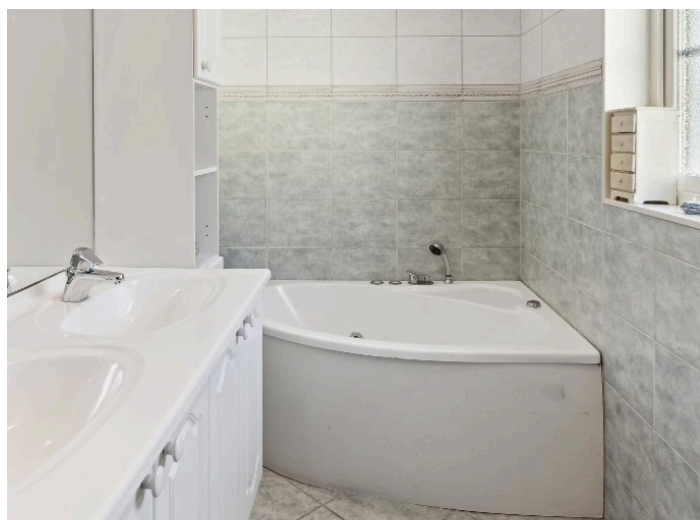
Dato: 17.4.2025



Adresse: Ørholmvej 6, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 06-X0001462
Ejerudgift/md.: kr. 2.832

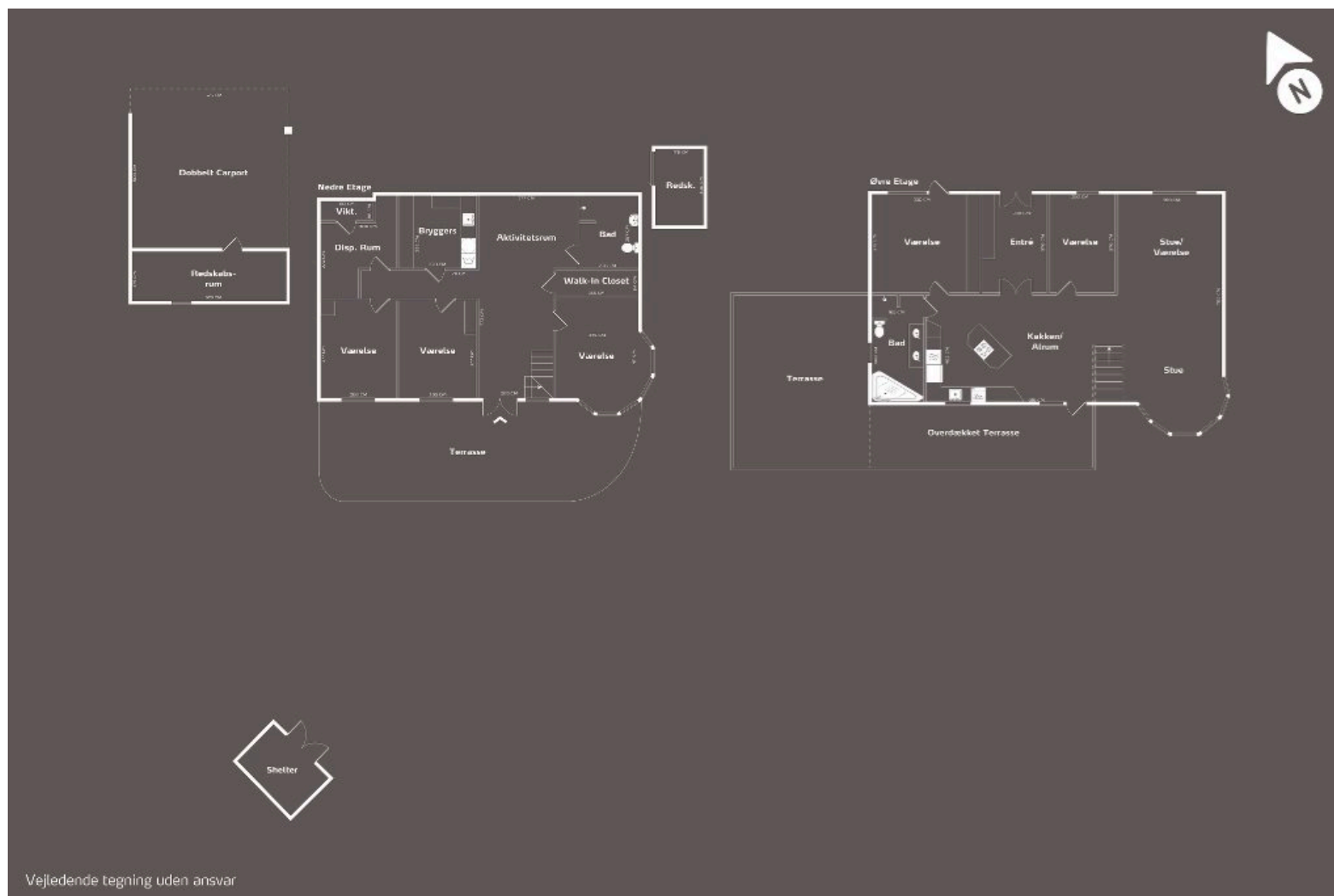
Dato: 17.4.2025



Adresse: Ørholmvej 6, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 06-X0001462
Ejerudgift/md.: kr. 2.832

Dato: 17.4.2025



Adresse: Ørholmvej 6, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 06-X0001462
 Ejerudgift/md.: kr. 2.832

Dato: 17.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 8ar Ørby By, Vejby
 BFE-nr.: 2337274
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.523.000,00
 Grundværdi: 1.330.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.818.400,00
 Grundlag for grundskyld: 1.064.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1004 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	113 m ²
Kælderareal:	113 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	174 m ²
Andre bygninger:	65 m ²
-heraf Carport	48 m ²
-heraf Udhus	7 m ²
-heraf Fritliggende overdækning	10 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.6.1977 Byplanvedtægt

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Kombimicroovn mærke: AEG
 type: Ovn mærke: AEG
 type: Opvaskemaskine mærke: BOSCH
 type: Induktionskogeplade mærke: AEG
 type: Emhætte mærke: Trepol
 type: Køleskab mærke: Liebherr
 type: Vaskemaskine mærke: Miele
 type: Tørretumbler mærke: Miele
 type: Fryser (kælder) mærke: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ørholmvej 6, 3210 Vejby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 06-X0001462
Ejerudgift/md.: kr. 2.832

Dato: 17.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.400,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand

Energimærkning: A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforening i Byzonen

"Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jv. § 1, i Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ."

Særlige forhold:

Skovbyggelinjer - Nej

Fredede ejendom - Nej

Gravhøj - Nej

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Adresse: Ørholmvej 6, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 06-X0001462
 Ejerudgift/md.: kr. 2.832

Dato: 17.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.373,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 11.810,40	Advokatomkostning, inkl. berigtigelse, anslået
Husforsikring	kr. 4.090,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 3.572,50	evt. debitorskifte
Rottebekæmpelse	kr. 132,30	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.985,54	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.192 md./ 278.309 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.568 md./ 222.817 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: 17.4.2025. 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: Ørholmvej 6, 3210 Vejby
 Kontantpris: kr. 4.195.000

 Sagsnr.: 06-X0001462
 Ejerudgift/md.: kr. 2.832

Dato: 17.4.2025

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
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	1.513.893,12	1.513.893,12	1.508.216,02	DKK	3,00	194.963,14	9,25	13,78	0			