

Bondhøjvej 17, 8950 Ørsted

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**220**
Kontant	**1.245.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.930**	Grund m^2	**1.245**
Byggeår/ombygget	**1852/1994**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **4572624**

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning / Tlf. +45 61202552 / www.realmaeglerne.dk/auning

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Salgsopstilling

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

Adresse: Bondhøjvej 17, 8950 Ørsted
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4572624
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 07.11.2026



Velkommen til denne skønne villa beliggende i udkanten af Ørsted by tæt på flot natur. Ejendommen er delvist blevet flot moderniseret i 2020/2021. Endvidere har Ejendommen god forhave og skøn lukket ugeneret baghave med flere gode solkroge og skøn terrasse hvor man kan hygge sig med familie og venner.

Stueetagen indeholder: Stor entre, gæstetoilet samt stue/aktivitetsrum med opgang til 1. sal. Endvidere er der værelse, depotrum samt stort køkken/alrum og stue i et med flot lyst køkken. Til slut kan nævnes godt lyst værelse samt bryggers og badeværelse.

1 sal. indeholder: Hyggelig stue med stort vindue med kig til den veletablerede have samt stort godt lyst værelse.

Til huset er der endvidere carport og lille udhus.

Ørsted by er en aktiv social by med skole, Børneby/børnehave samt velfungerende idrætsforening med idrætshal. Endvidere er der i midtbyen gode indkøbsmuligheder med bl.a.: Dagligvarebutik, Bager flere butikker samt lille hyggelig biograf. Ydermere byder ørsted midt by på flere skønne opholds og legearealer,hvor man kan hygge sig og nyde fritiden med familien. Til slut kan nævnes et godt fritidsliv tæt på flot natur med flere dejlige cykel, løbe og gå ruter i næsten alle retninger ud af byen. Lige udenfor byen er der lille skov med etableret hundeskov, discgolfbane, Mountainbike bane og hyggeligt spiseareal med toilet, grill samt shelter hvis man ønsker at overnatte.

Et godt emne som skal opleves ved en fremvisning.

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: Claus Laursen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Adresse: Bondhøjvej 17, 8950 Ørsted
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4572624
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 07.11.2026



Ejendommen



Stue



Køkken



Spisestue



Badeværelse



Værelse

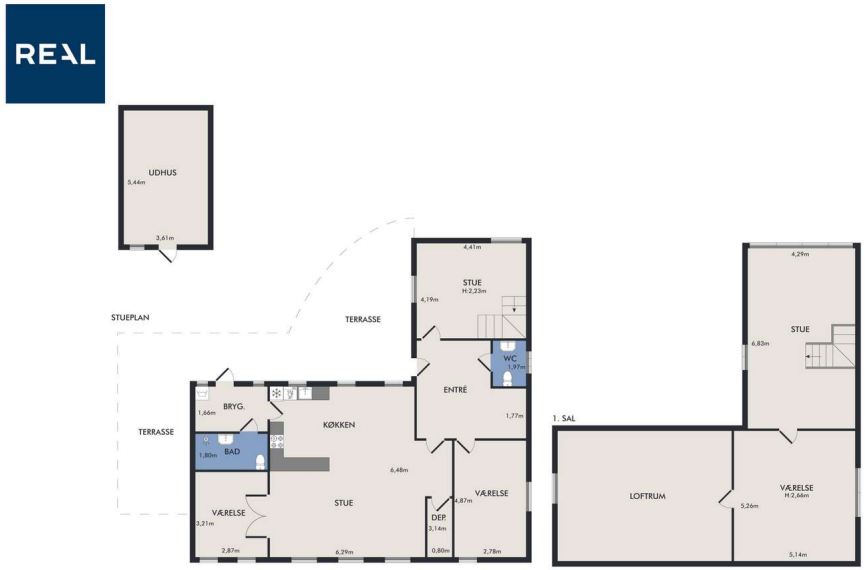
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Adresse: Bondhøjvej 17, 8950 Ørsted
Kontantpris: kr. 1.245.000

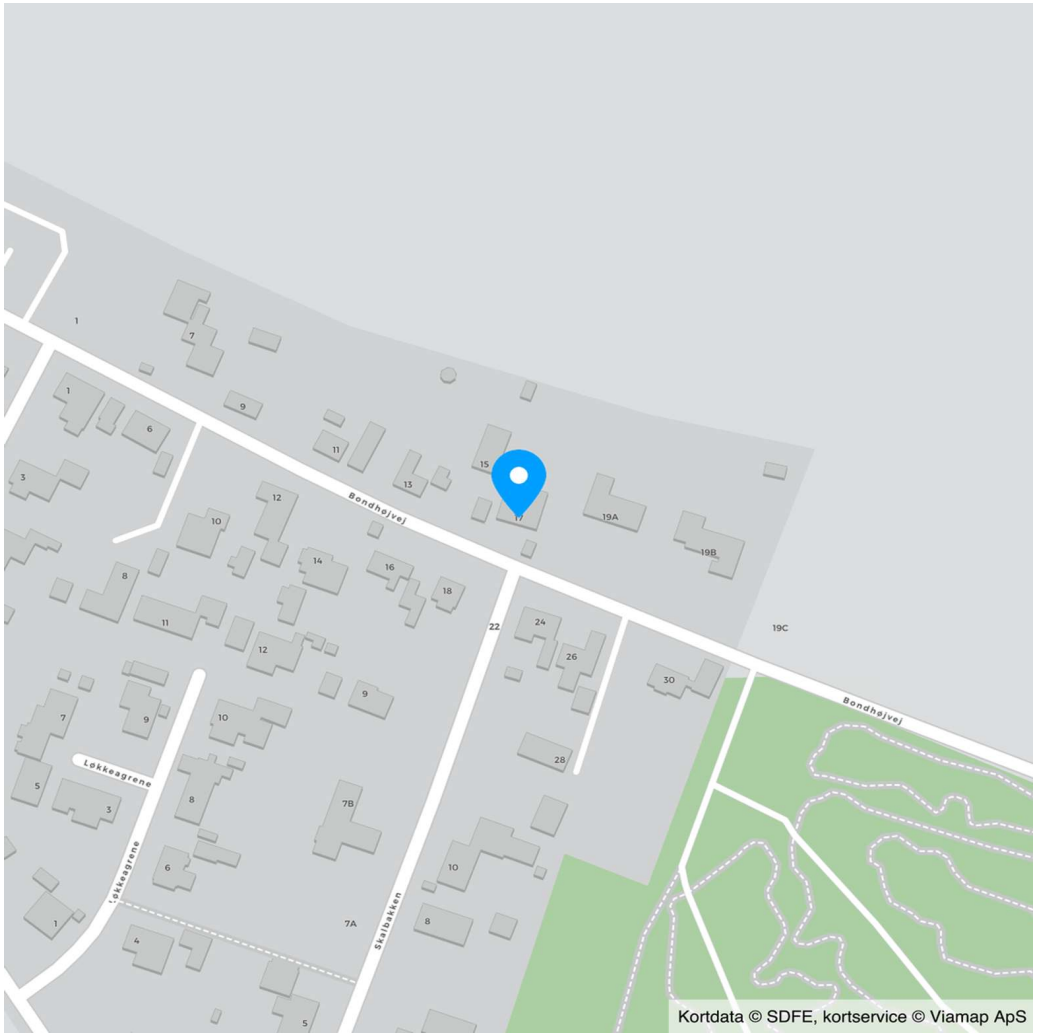
Sagsnr.: 4572624
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 07.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Adresse: Bondhøjvej 17, 8950 Ørsted
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4572624
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 07.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse jf. BBR-Ejermeddelelse af den 14.09.2026
Kommune:	Norddjurs
Matr.nr.:	3n Ørsted By, Ørsted
BFE-nr.:	4094663
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1852/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.226.000
Grundværdi:	246.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	980.800
Grundlag for grundskyld:	196.800

Arealer**

Grundareal:	1.245 m²
Boligareal i alt:	220 m²
Øvrige arealer:	
Carport:	18 m²
Udhus:	25 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 31.05.1988 - Dok om fjernvarme mv,

Planer
Kommuneplan 602 - Tingparken, Rougsøvej, Sandgårdsvej m.fl.

Kommuneplaner:
Navn: Kommuneplan 2025 Norddjurs
Kommuneplanramme: Navn: Tingparken, Rougsøvej, Sandgårdsvej m.fl. nr. 602
Kommuneplanstrategi: Navn: Plan og udviklingsstrategi 2023 - Vejen mod 2050.

Anvendelsesbegrænsninger
Spildevandsplan: Ja Kloakopland R8
Drikkevandsinteresser: Ja.

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

Opvaskemaskine (Indbygget), Komfur, Emhætte, Køleskab, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Adresse: Bondhøjvej 17, 8950 Ørsted
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4572624
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 07.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Thisted forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Kun brandforsikring i udhusene
Der kan være givet rabat på den oplyste forsikring

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 16.062 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er ikke oplyst forbrug i energimærket

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Adresse: Bondhøjvej 17, 8950 Ørsted
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4572624
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 07.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.002
Grundskyld	kr.	3.306
Husforsikring	kr.	11.470
Rottebekæmpelse	kr.	124
Renovation	kr.	3.255
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.157

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.245.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	15.000
I alt	kr.	1.269.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 7.028 md. / 84.342 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.601 md. / 67.206 år v/27,00 %
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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Bondhøjvej 17, 8950 Ørsted
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 4572624
Ejerudgift/md.: kr. 1.930

Dato: 07.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 100.000
Nr. 3: hovedstol kr. 853.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
BEMÆRK: Der er ikke 9 værelser som anført på BBR men 6. Endvidere er udhus og carport maskinelt oprettet til år. 1000.

Om efterregulering af ejendomsskatter
I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor. Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024.
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 i 2024 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 i 2024.

Vedr. ejendomsskattelån
Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefryses som ejendomsskattelån i en statslig, permanent indefrysningsordning. Hvis sælger har eller får et sådan lån, samles årets stigninger i ejendomsskatter den 1. januar som restgæld og tilskrives et lån, der ikke tinglyses. Evt. stigning i ejendommens grundskyldsbetaling, har herudover kunnet indefryses i årene fra og med 2018 til og med 2023 i en midlertidig indefrysningsordning, ved et lån, der ej heller er tinglyst.
Når ejerskiftet tinglyses, forfalder eventuelle ejendomsskattelån til betaling. Betaler sælger ikke rettidigt, risikerer køber ultimativt at hæfte for tilbagebetaling og evt. tilskrevne renter. Sælger forpligter sig derfor til at betale opkrævning(er) rettidigt.
Sælger dokumenterer, at der ikke er optaget ejendomsskattelån eller at eventuelle ejendomsskattelån er tilbagebetalt, når disse er opkrævet hos sælger. Sælger sender snarest muligt efter betaling dokumentation herfor til den, der varetager handlens berigtigelse og køber/købers rådgiver. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil der foreligger dokumentation for at ejendommen overdrages uden ejendomsskattelån.

Ejerskifteforsikring
Bemærk at ejerskifteforsikring er anslået i denne salgsopstilling

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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