



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje



## Grøndyssevej 17 3210 Vejby

Pris	2.995.000 kr.
Udbetaling	150.000 kr.
Brutto	16.312 kr.
Netto	13.089 kr.
Ejerudgift (md)	5.084 kr.
Boligareal	140 m <sup>2</sup>
Antal plan	1
Værelser	5
Andre bygninger	0 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal	100 m <sup>2</sup>
Grundareal	2.089 m <sup>2</sup>
Byggeår	1972
Sagsnummer	142024291
Ejendomstype	Villa
Energimærke	

Vejby - 140 m<sup>2</sup> bolig og 100 m<sup>2</sup> erhverv på 2.089 m<sup>2</sup> grund.

## 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: Grøndyssevej 17, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 142024291  
Ejerudgift/md.: kr. 5.084

Dato: 21.04.2026



Så er muligheden til stede for at erhverve denne hyggelige bolig i Vejby - tæt på alt det skønne i Nordsjælland.

Boligdelen: 140 m<sup>2</sup> i 1 plan med entre og gæstetoilet, fordelingsgang med forældresoveværelse og 2 børneværelser samt badeværelse og stort bryggers. Fra entre er indgang til nyere køkken med samtale kogeø og i åben forbindelse med spisestue og opholdsstue. Fra stuen er udgang til overdækket terrasse, haven og et skur ( der kan benyttes til hobbyrum eller kontor )

Erhvervsdelen: 100 m<sup>2</sup> i 1 plan indeholder badeværelse med brus, køkken i forbindelse med stue/kontor eller hvad behov der for køber mht. kontor/ erhverv. Herudover er disponibelt rum til kontor eller andet. Stort lagerrum/erhvervsrum med indgang til depot.

Stor garage/ depotrum.

Er drømmen at have erhverv er pladsen til at udleve denne til stede på Grøndyssevej 17, Vejby.

Stor grund på 2.089 m<sup>2</sup> omkranser bygningerne.

Ring for en fremvisning og se mulighederne med egne øjne.

### 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: Judith Hagbarth Mørch-Pedersen



Adresse: Grøndyssevej 17, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 142024291  
Ejerudgift/md.: kr. 5.084

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Bolig med erhverv
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	7ea Vejby By, Vejby
BFE-nr.:	2335114
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.104.000
Grundværdi:	5.014.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.733.600
Grundlag for grundskyld:	4.098.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	2.089 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	140 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	100 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 25.02.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder bestemmelser om salg  
- Nr. 2: 14.01.1980 - Lokalplan

**Planer**

Kommuneplan 8.E.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde i Vejby  
Lokalplan 10.79 - Erhvervsområde i Vejby  
Lokalplan 10.79.1 - Lokalplan(-tillæg) for et Erhvervsområde i Vejby

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Bosch), Ovn (Bosch), Køle/fryseskab (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje

Adresse: Grøndysselvej 17, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 142024291  
Ejerudgift/md.: kr. 5.084

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Popermo  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Fra før 2003 - skal skiftes  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje

Adresse: Grøndyssevej 17, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 142024291  
Ejerudgift/md.: kr. 5.084

Dato: 21.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.841	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	45.492	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Rottebekæmpelse	kr.	197	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.594
Jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.025.444
Skorstensfejer	kr.	867			
Popermo forsikring	kr.	5.600			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	61.005		

**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.



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje

Adresse: Grøndyssevej 17, 3210 Vejby  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 142024291  
Ejerudgift/md.: kr. 5.084

Dato: 21.04.2026

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.

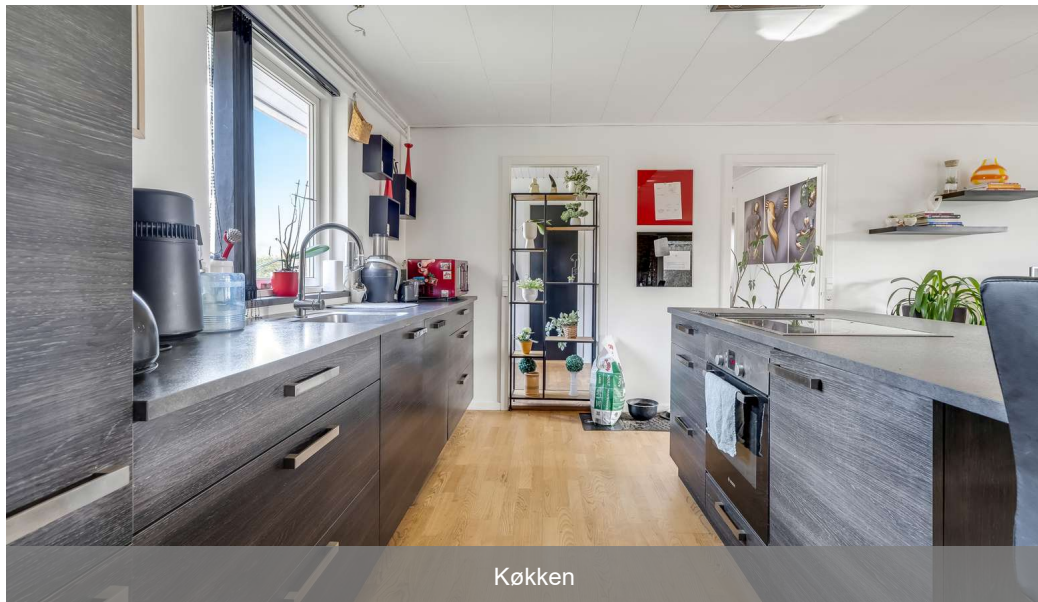
Gæld udenfor købesummen:



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje



Køkken



Soveværelse



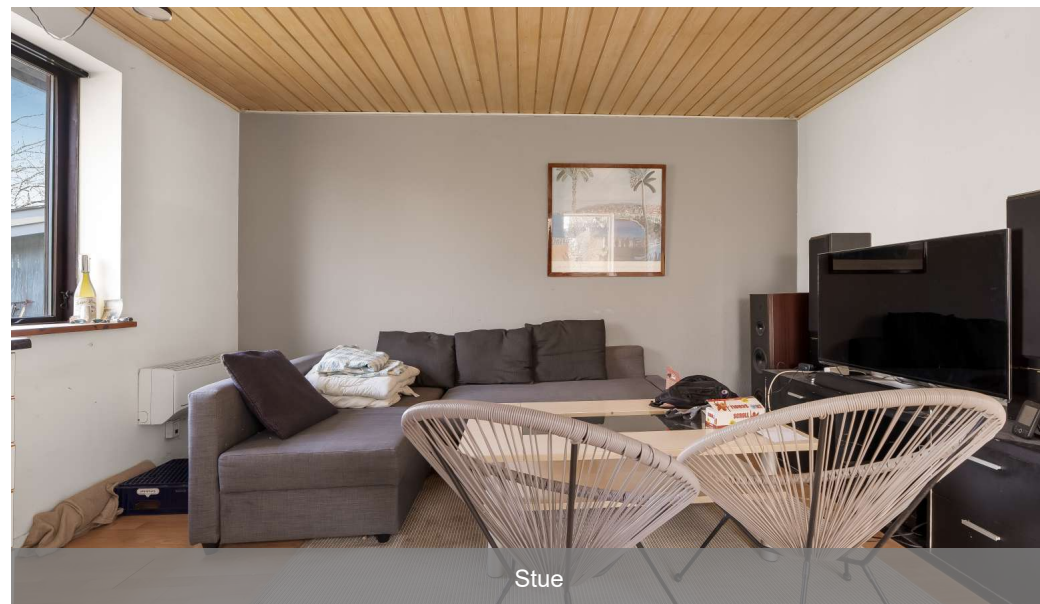
Køkken

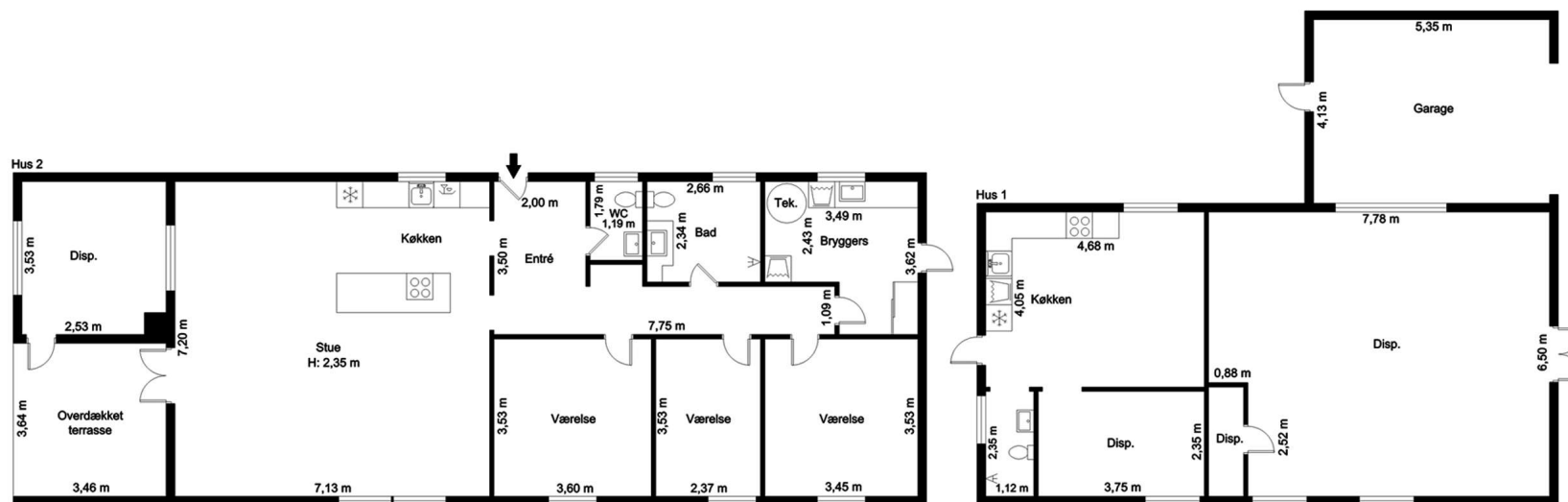


OL-Bolig  
Olsen & Lohse

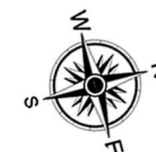
28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje





vejledende tegning uden ansvar

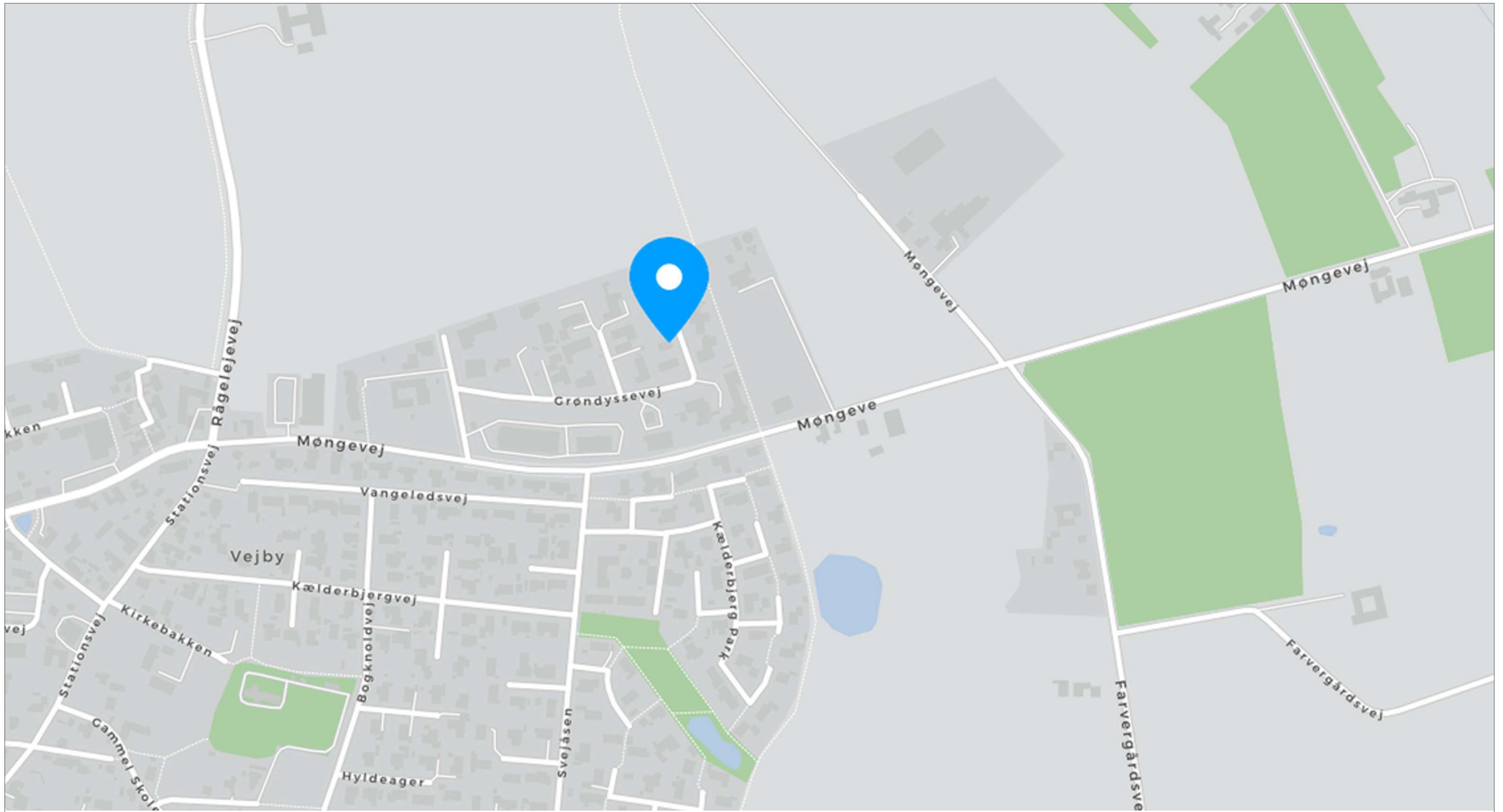




OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje



Kort



**VALGET ER DIT, SÆT DIT X DET RIGTIGE  
STED NÅR DU SKAL SÆLGE DIN BOLIG.**

**OL BOLIG · MØLLEVANGSVEJ 2C · 3360 LISELEJE**

## UAFHÆNGIG EJENDOMSMÆGLER I HALSNÆS

OL-Bolig er din uafhængige ejendomsmægler.

Vi er grundlagt på værdier som ærlighed, integritet og professionalisme. Vi har til sammen over 50 års erfaring med salg af ejendomme.

Vi er begge bosiddende på nordkysten og for os er arbejdet med ejendomshandel en livsstil, som vi holder meget af og glæder os til hver eneste dag.

Vores kultur er præget af en god oplevelse for kunden. Hos os får du en personlige service fra start til slut, samt et team med stort lokalkendskab i Halsnæs og den øvrige del af Nordsjælland.

Med stort lokalkendskab er det os en kæmpe glæde og hjælpe vores kunder med at sælge og finde deres Drømmebolig.

Vi glæder os til at hjælpe dig med salget af din bolig.

Du altid velkomne til at kontakte os på telefonen eller kigge forbi vores kontor i Asserbo Krydset.

### OL-Bolig ApS

Møllevangsvej 2c, 3360 Liseleje

28155454

kontor@ol-bolig.dk

ol-bolig.dk



Judith Hagbarth Mørch-Pedersen  
Indehaver, Ejendomsmægler MDE

20483515

Olsen@ol-bolig.dk