

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: Bybjerggårdsvej 3, 4305 Orø
Kontantpris: kr. 4.999.000

Sagsnr.: 2521-213
Ejerudgift/md.: kr. 4.207

Dato: 27.11.2025



Et moderne Bofællesskab, hyggeligt Bed and Breakfast – Bybjerggaard har de perfekte rammer – både inde og ude.

Leger I også med tanken om at skabe et moderne bofællesskab, som dækker alle jeres behov.

Bofællesskab

Bybjerggaard skaber rammerne for jeres drøm om et liv med fællesskab, frihed og med gode naboer, midt i den skønne natur. Her er der rig mulighed for at bo sammen med andre familier, generationer eller ligesindede, som også ønsker nærhed, tryghed og fællesskab.

Nyd alle de åbenlyse fordele, der ligger i at bo sammen: hjælpe, støtte, sparre, spise, dyrke, ride, grine, græde, trøste, lære, male, spille, lege, danse, feste, skabe, synge, sejle, fiske, passe, høste, sanke, moste, gynge, digte, save, svejse, sylte, strikke, bygge, brygge, bage - og opleve, arbejde, udvikle, udplante, udleve - leve!

PLADS TIL AT VÆRE SAMMEN

PLADS TIL AT VÆRE ALENE

Vil I skabe jeres helt eget Bofællesskab hvor I er 2-4 familier, som bor og har en hverdag sammen på en moderne måde, hvor I har hver jeres private bolig og fællesskabet er drivkraften?

Det at skabe bofællesskaber hvor vi rykker sammen og deles mere om opgaverne og pladsen giver et aftryk på vores velbefindende og på klimaet - men ikke mindst på fællesskabsfølelsen.

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: Indehaver Maria Schlichting

Sweet Homes

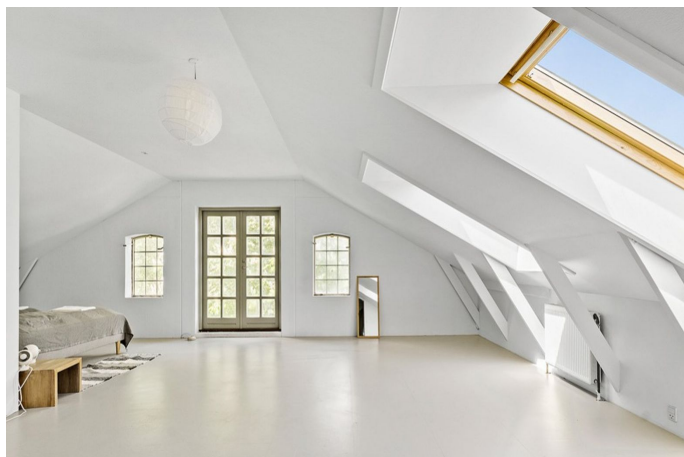
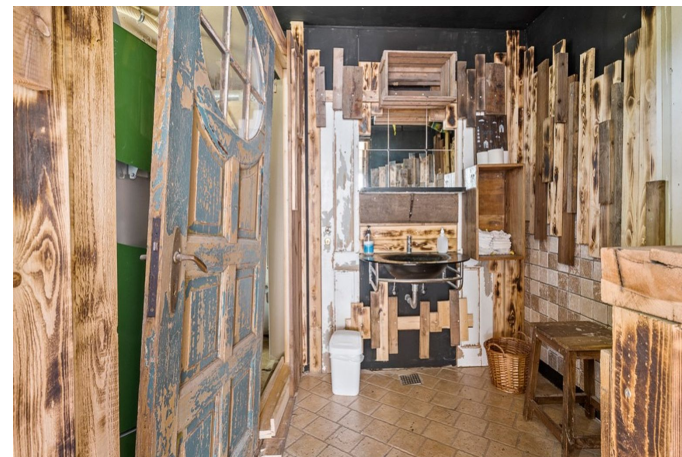
Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Bybjerggårdsvej 3, 4305 Orø
Kontantpris: kr. 4.999.000

Sagsnr.: 2521-213
Ejerudgift/md.: kr. 4.207

Dato: 27.11.2025



Sweet Homes

Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Bybjerggårdsvej 3, 4305 Orø
Kontantpris: kr. 4.999.000

Sagsnr.: 2521-213
Ejerudgift/md.: kr. 4.207

Dato: 27.11.2025



Sweet Homes

Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Bybjerggårdsvej 3, 4305 Orø
Kontantpris: kr. 4.999.000

Sagsnr.: 2521-213
Ejerudgift/md.: kr. 4.207

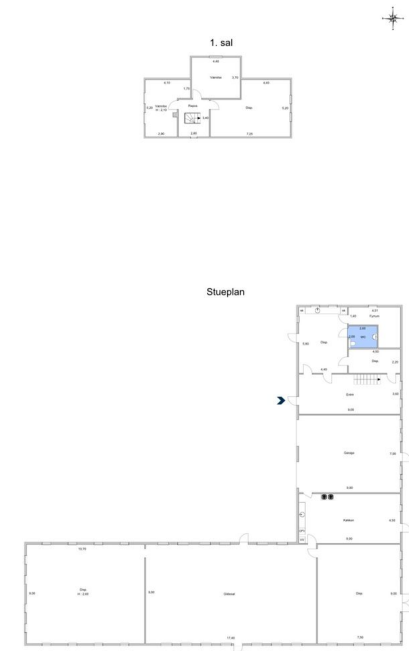
Dato: 27.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.



Sweet Homes

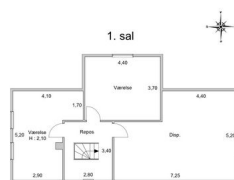
Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Bybjerggårdsvej 3, 4305 Orø
Kontantpris: kr. 4.999.000

Sagsnr.: 2521-213
Ejerudgift/md.: kr. 4.207

Dato: 27.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Bybjerggårdsvej 3, 4305 Orø
Kontantpris: kr. 4.999.000Sagsnr.: 2521-213
Ejerudgift/md.: kr. 4.207

Dato: 27.11.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	16h Bybjerg By, Orø
BFE-nr.:	100249378
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning
Varmeinstallation:	Kombifyr
Opført/ombygget år:	1913

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	4.900.000
Grundværdi:	347.200
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.920.000
Grundlag for grundskyld:	277.760

Arealer*

Grundareal:	19.274 m ²
Boligareal i alt:	157 m ²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	1.821 m ²

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

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

- Nr. : 27.11.2025 -
- Nr. : 27.11.2025 -
- Nr. 1: 18.03.2024 - Vilkår for landzonetilladelse
- Nr. 2: 06.06.1997 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 3: 04.12.2001 - Dok. ang. tilladelse til at indrette 10 ferieværelser m.v.

Planer

Holbæk Kommuneplan 2021_link.pdf

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bybjerggårdsvej 3, 4305 Orø
Kontantpris: kr. 4.999.000

Sagsnr.: 2521-213
Ejerudgift/md.: kr. 4.207

Dato: 27.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For nærmere oplysning om dækningsomfang mv. henvises til forsikringspolice.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Alm. Brand
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.108 Forbrug: 16 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Kombifyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer

Ejendommens bygningsarealer fordeler sig, jf. BBR, således:

Bygning 1: Beboelse
Bebygget areal: 137 kvm.
Samlet tagetage: 81 kvm.
-heraf udnyttet tagetage: 20 kvm.

Bygning 2: Lade
Bebygget areal: 382 kvm.

Bygning 3: Lade
Bebygget areal: 391 kvm.

Bygning 5: Bed & Breakfast
Bebygget areal: 348 kvm.
Tagetage: 309 kvm.
-heraf udnyttet tagetage 309 kvm.
Samlet erhvervsareal 657 kvm.

Bygning 6: Bed & Breakfast
Bebygget areal 207 kvm.
Tagetage: 184 kvm.
- heraf udnyttet tagetage: 184 kvm.

Foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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

Adresse: Bybjerggårdsvej 3, 4305 Orø
 Kontantpris: kr. 4.999.000

 Sagsnr.: 2521-213
 Ejerudgift/md.: kr. 4.207

Dato: 27.11.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	19.992	Kontantpris	kr. 4.999.000
Grundskyld	kr.	2.250	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 31.850
Renovation	kr.	3.742	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 6.000
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000	I alt	kr. 5.036.850
Grundejerforening anslået	kr.	1.000	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.	
Husforsikring	kr.	22.500		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 50.484		

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.

Sweet Homes

Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Bybjerggårdsvej 3, 4305 Orø
Kontantpris: kr. 4.999.000

Sagsnr.: 2521-213
Ejerudgift/md.: kr. 4.207

Dato: 27.11.2025

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 afgiftspantebreve 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: