



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje



Flot villa i Melby med 2 badeværelser

## Lindebjergvej 6 3370 Melby

Pris	2.275.000 kr.
Udbetaling	115.000 kr.
Brutto	12.405 kr.
Netto	9.925 kr.
Ejerudgift (md)	2.630 kr.
Boligareal	163 m <sup>2</sup>
Carport	30 m <sup>2</sup>
Grundareal	800 m <sup>2</sup>
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1975/1993
Sagsnummer	00151CL
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>C</b>

## 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: Lindebjergvej 6, 3370 Melby  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 00151CL  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 28.04.2026



Midt i Melby er denne fine villa godt beliggende, tæt på skole, offentlig transport og i cykelafstand til Liseleje strand og badeby.

Boligen er indrettet med entre, badeværelse med brusebad, køkken med spiseplads og udgang til terrasse, stort bryggers med egen indgang, perfekt når familien kommer hjem, god plads til overtøj mv. så har vi 2 børneværelser, forældreafdeling med eget soveværelse og brusebadeværelse samt stor opholdsstue med plads til spisebord samt udgang til terrasse og have.

Boligen opvarmes med luft/vand varmepumpe samt brændeovn.

Hyggelig have med overdækket terrasse omgivelser, samt flere gode udhuse til opbevaring.

Her får i en super funktionel villa midt i Melby, men mange muligheder.

### 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: Lindebjergvej 6, 3370 Melby  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 00151CL  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Halsnæs  
Matr.nr.: 8de Melby By, Melby  
BFE-nr.: 2283578  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1975/1993

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 2.305.000  
Grundværdi: 949.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.907.200  
Grundlag for grundskyld: 927.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 800 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 163 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 30 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: 12.10.1910 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 2: 28.02.1956 - Landvæsenskommissionskendelse  
- Nr. 3: 25.03.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan 1.B11 - Melby  
Kommuneplan 1.B11 - Melby

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger, Køleskab (Electrolux), Ovn (Blomberg), Kogeplade (Voss), Fryser (Bauknecht), Tørretumbler (Whirlpool), Vaskemaskine (Grundig), Opvaskemaskine (Beko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lindebjergvej 6, 3370 Melby  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 00151CL  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.400 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation::

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 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 C



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje

Adresse: Lindebjergvej 6, 3370 Melby  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 00151CL  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 28.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.727	Kontantpris	kr.	2.275.000
Grundskyld	kr.	10.106	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.550
Renovation	kr.	5.492	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Skorstensfejning	kr.	1.169	I alt	kr.	2.299.967
Rottebekæmpelse	kr.	74			
Husforsikring	kr.	4.994	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.562			

**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.



Adresse: Lindebjergvej 6, 3370 Melby  
Kontantpris: kr. 2.275.000

Sagsnr.: 00151CL  
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 28.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.145.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 600.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 270.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Dette påhviler alle ejendomme liggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen klassificeret som lettere forurenede. Dette påhviler alle ejendomme liggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredningsstatus



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje

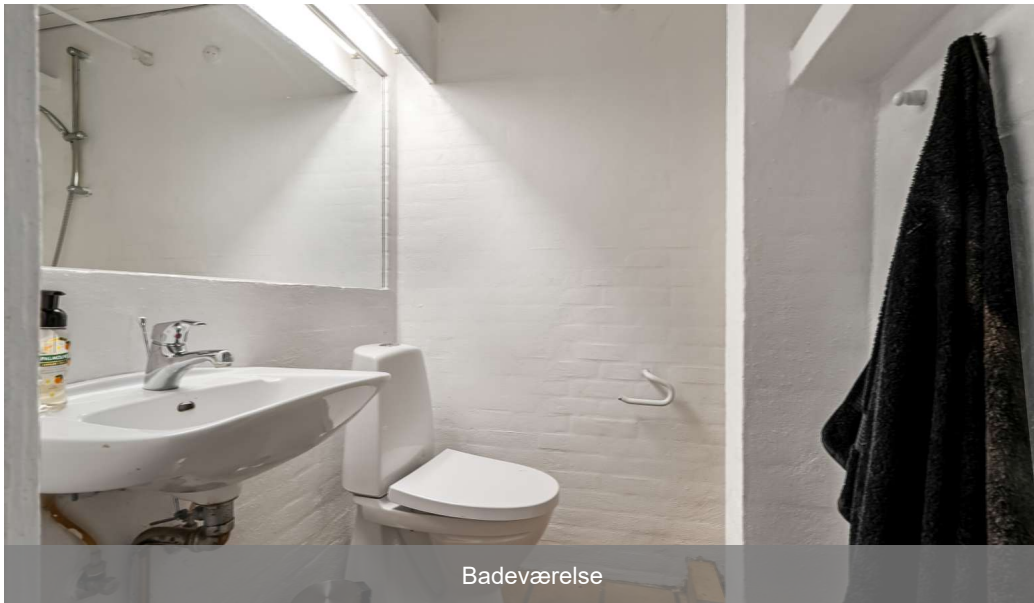




OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje



Badeværelse



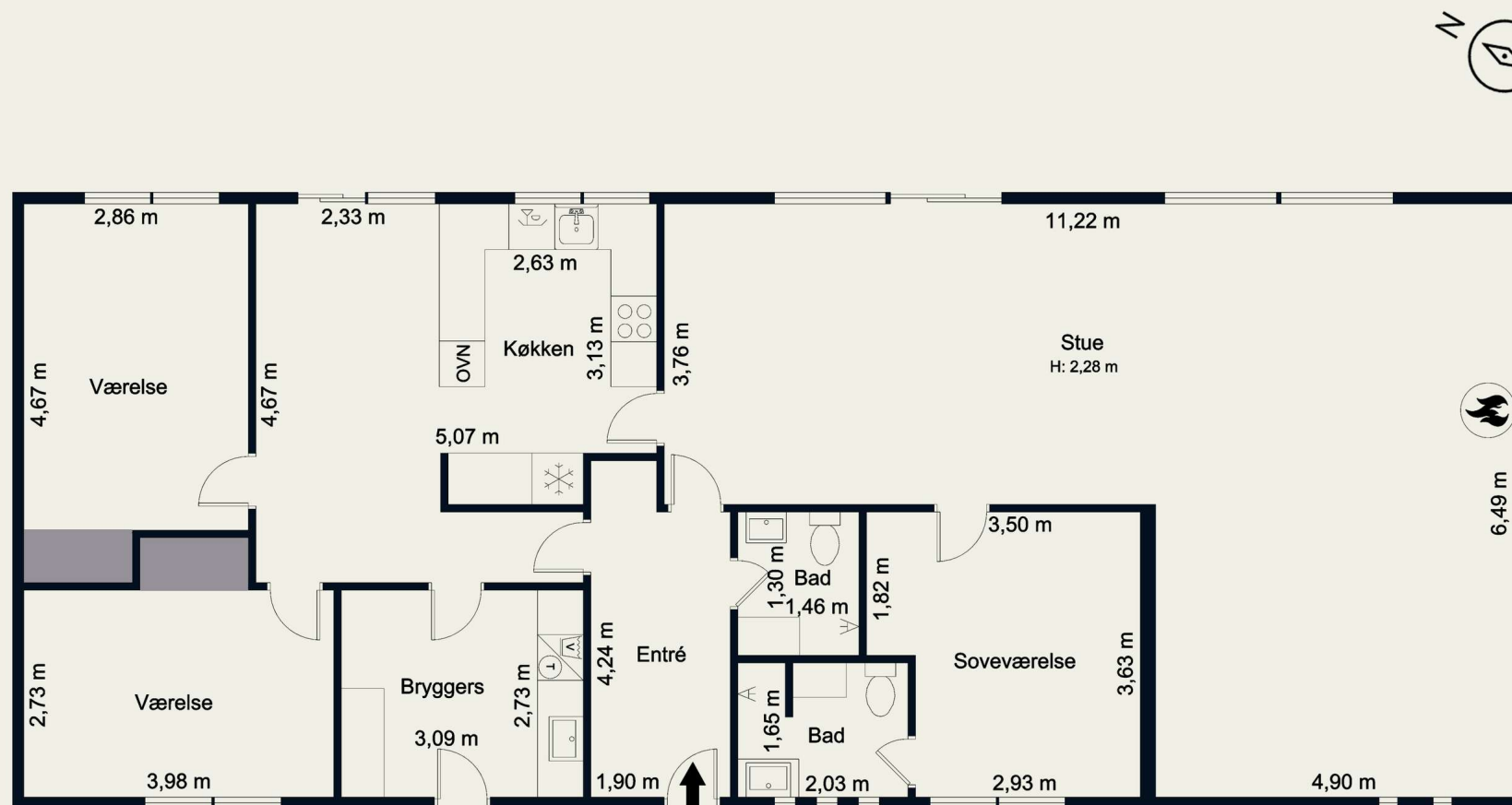
Værelse



Værelse



Værelse



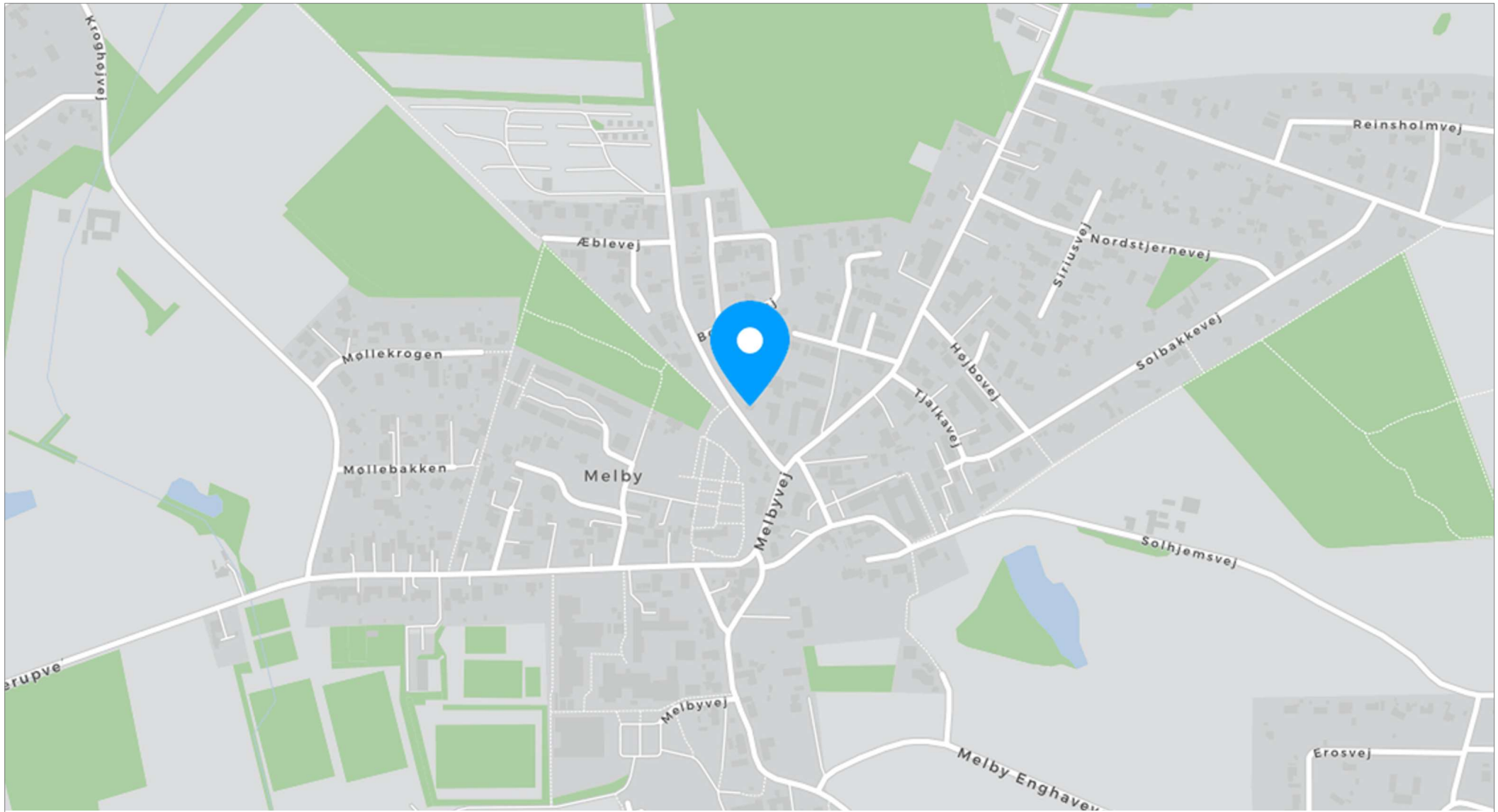
Vejledende tegning uden ansvar!



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



**Camilla Lohse**  
Indehaver

53730142

lohse@ol-bolig.dk