



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje



## Anna Borgsvej 36 3370 Melby

Pris	1.945.000 kr.
Udbetaling	100.000 kr.
Brutto	10.813 kr.
Netto	8.623 kr.
Ejerudgift (md)	1.818 kr.
Boligareal	86 m <sup>2</sup>
Carport	8 m <sup>2</sup>
Udhus	9 m <sup>2</sup>
Grundareal	1.517 m <sup>2</sup>
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1976
Sagsnummer	00173JO
Ejendomstype	Fritidsbolig

Højt beliggende sommerhus på den skønneste grund i Evetofte

## 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: Anna Borgsvej 36, 3370 Melby  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 00173JO  
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 29.04.2026



Dejligt beliggende med fuglekvidder og flagspættten på dagligt besøg er dette hyggelige Pernille hus beliggende.

Huset er højt beliggende på grunden og med skøn udsigt udover grunden og området.

Indeholder: Entre, badeværelse med brus, 3 rummelige værelser til hele familien, stor stue med separat spise-stue i forbindelse med hyggeligt køkken - fra opholdsstuen med brændeovn er udgangen til overdækket terrasse hvor dyrelivet kan nydes i fulde drag. Sommerhuset har loft til kip, hvilket giver det smukkeste lysindfald og ikke at forglemme : Den gode sommerhusstemning - på alle tider af året.

Denne fantastiske oplevelse må i simpelthen se i virkeligheden.

Udover sommerhuset er der også skur til haveredskaber, hyggelige kroge og natur, natur og atter natur.

### 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: Anna Borgsvej 36, 3370 Melby  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 00173JO  
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Halsnæs  
Matr.nr.: 12bt Evetoftes By, Melby  
BFE-nr.: 2282412  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 1.574.000  
Grundværdi: 734.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.268.000  
Grundlag for grundskyld: 596.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.517 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 86 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 9 m<sup>2</sup>  
Carport: 8 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: 05.09.1952 - Vandløbsretskendelse  
- Nr. 2: 27.11.1952 - Vandledningsforretning  
- Nr. 3: 24.05.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv  
- Nr. 4: 24.05.1966 - Dok om vej mv, vand, udstykning, forbud mod helårsbeboelse mv

**Planer**

Kommuneplan 1.S16 - Evetoftes Sommerhusområde  
Lokalplan 01.32 - for et sommerhusområde i Evetoftes  
Lokalplan 01.32, tillæg 1 - for et sommerhusområde i Evetoftes

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Wasco), Komfur (Electrolux), Vaskemaskine (Candy Aqua)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Anna Borgsvej 36, 3370 Melby  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 00173JO  
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Forsikring - En del af LB Forsikring A/S

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

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Årsudgiften er udregnet med udgangspunkt i sælgers seneste årsforbrug (dette er hele elforbruget, ikke kun varme) 1.503,06 kWh, dette ganget med en gennemsnits pr. på 2,5 - 3,- pr. kWh.

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 salgssopstillingens 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje

Adresse: Anna Borgsvej 36, 3370 Melby  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 00173JO  
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 29.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.467	Kontantpris	kr.	1.945.000
Grundskyld	kr.	6.505	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.550
Renovation	kr.	4.560	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Skorstensfejning	kr.	432	I alt	kr.	1.965.301
Grundejerforening	kr.	500			
Rottebekæmpelse	kr.	46	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.	3.307			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.817			

**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: Anna Borgsvej 36, 3370 Melby  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 00173JO  
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 29.04.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 495.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Om anslåede boligskatter

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi - herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsoptillingens ejerudgifter. Det bemærkes at ejerudgiften er anslået for indeværende år og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingen anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier / opkrævede beløb er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Boligskatterereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredningsstatus

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grund-

lag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatterereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



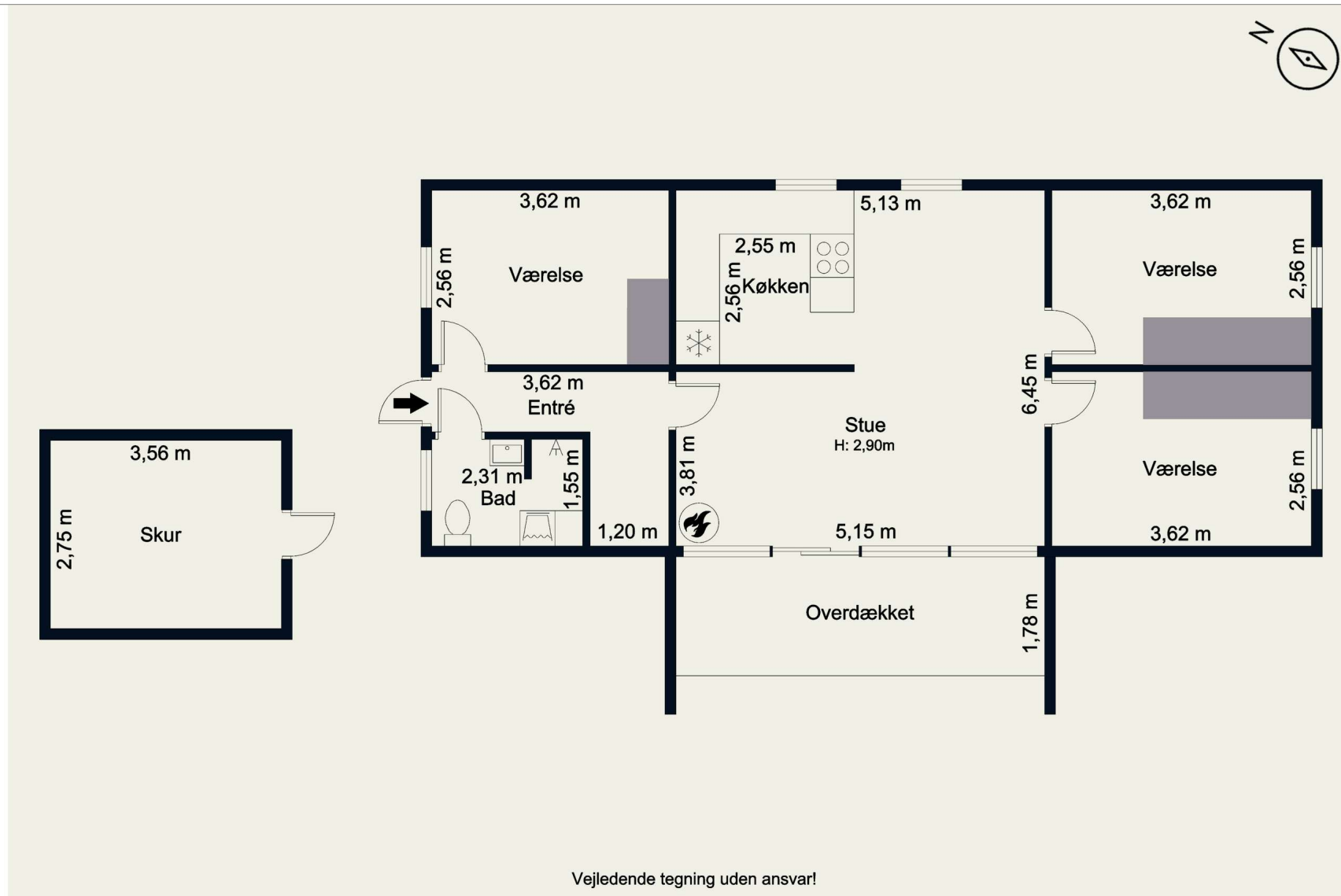
OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje



Værelse



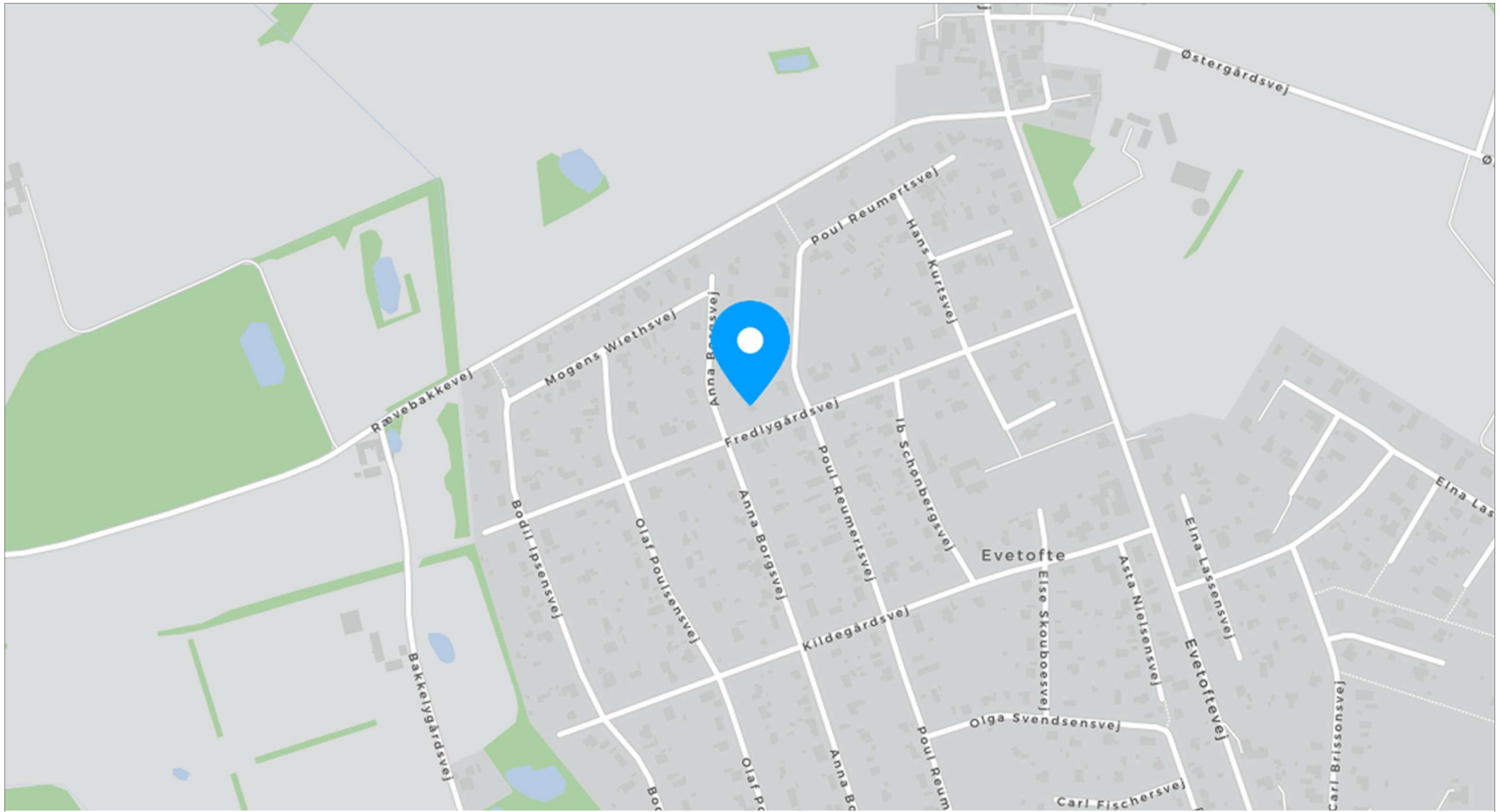
Vejledende tegning uden ansvar!



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



Judith Hagbarth Mørch-Pedersen  
Indehaver, Ejendomsmægler MDE

20483515

Olsen@ol-bolig.dk