



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Feinschmecker villa i Melby på vej mod Liseleje

Lindebjergvej 39 3370 Melby

Pris	2.775.000 kr.
Udbetaling	140.000 kr.
Brutto	15.155 kr.
Netto	12.126 kr.
Ejerudgift (md)	2.706 kr.
Boligareal	140 m ²
Kælderareal	40 m ²
Garage	40 m ²
Grundareal	1.328 m ²
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1964/1989
Sagsnummer	00229CL
Ejendomstype	Villa
Energimærke	G

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 39, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 00229CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.706

Dato: 29.07.2026



En ejendom der skiller sig ud, du kender sikkert huset hvis du kører fra Liseleje mod Melby, et sted som de andre ikke har, her er en hel særlig ro og fredsfyldt stemning og grunden er helt fantastisk.

Boligen har en kælder med 2 porte hvor bilerne kan køres ind og parkeres, der er et stort disponibelt rum samt bryggers og indendørs trappe op til stueplan.

Rummelig familie villa med plads til hverdagen og store komsammen.

Her får I en bolig, der formår at samle familien i de store opholdsrum, samtidig med at der er ro og privatliv i den separate værelsesafdeling.

Det perfekte samlingspunkt

Stue i særklasse: Den store opholdsstue danner rammen om familiens samvær med masser af plads til både sofaarrangement og spiseafdeling.

Kæmpe udestue: De store glaspartier forlænger sommersæsonen og skaber en flydende overgang mellem inde- og udeliv.

Køkken med overblik: Køkkenet er placeret centralt og funktionelt i forhold til boligens indgange og opholdsrum.

Privatliv og komfort

Børne- og forældreafdeling: De tre gode værelser er samlet i husets ene fløj, hvilket giver en rolig base om natten.

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



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Lindebjergvej 39, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 00229CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.706

Dato: 29.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Halsnæs
Matr.nr.:	9es Melby By, Melby
BFE-nr.:	2283730
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1964/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.950.000
Grundværdi:	1.254.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.560.000
Grundlag for grundskyld:	1.003.200

Arealer**

Grundareal:	1.328 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²
Indbygget udestue el. lign.:	32 m ²
Garage:	40 m ²

** 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: 28.02.1956 - Landvæsenskommissionskendelse

Servitut nr. 1 er ikke at finde i ejendommens indskannede akt.

Planer

Kommuneplan 1.S2 - Lindebjergvej

Tilbehør:

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

Kogeplade (Bosch), Emhætte (Ukendt), Fryser (Wasco - lille kumfrefryser), Opvaskemaskine (Miele), Ovn (Bosch), Køleskab (Vestfrost), Mikrobølgeovn (Husqvarna), Vaskemaskine (AEG)

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: Lindebjergvej 39, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 00229CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.706

Dato: 29.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Drikkevandsinteresser

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteressesområder og følsomme indvindingsområder jf. ejendomsdata-rapport.

Afløb til tank/nedsivning

Ejendommen kloakforhold er bundfældningstank/nedsivningsanlæg. Køber gøres opmærksom på at der i fremtiden kan komme påbud om ændringer af spildevandsforhold for ejendommen.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [sammt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.700 Forbrug: 24.099 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede årsforbrug jf. energimærkningern fordeler sig således:

El - 24.099 kWh - kr. 31.400

Brænde - 0,7 kløvet rummeter - kr. 1.300

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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: 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 G



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Lindebjergvej 39, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 00229CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.706

Dato: 29.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	7.956
Grundskyld	kr.	10.935
Tanktømning spildevand	kr.	1.475
Rottebekæmpelse	kr.	74
Forsikring	kr.	5.536
Renovation	kr.	5.491
Skorstensfejning	kr.	1.003

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.775.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	2.801.617

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers rådgiver

Ejerudgift i alt 1. år kr. 32.469

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: Lindebjergvej 39, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 00229CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.706

Dato: 29.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 203.325

Gæld udenfor købesummen

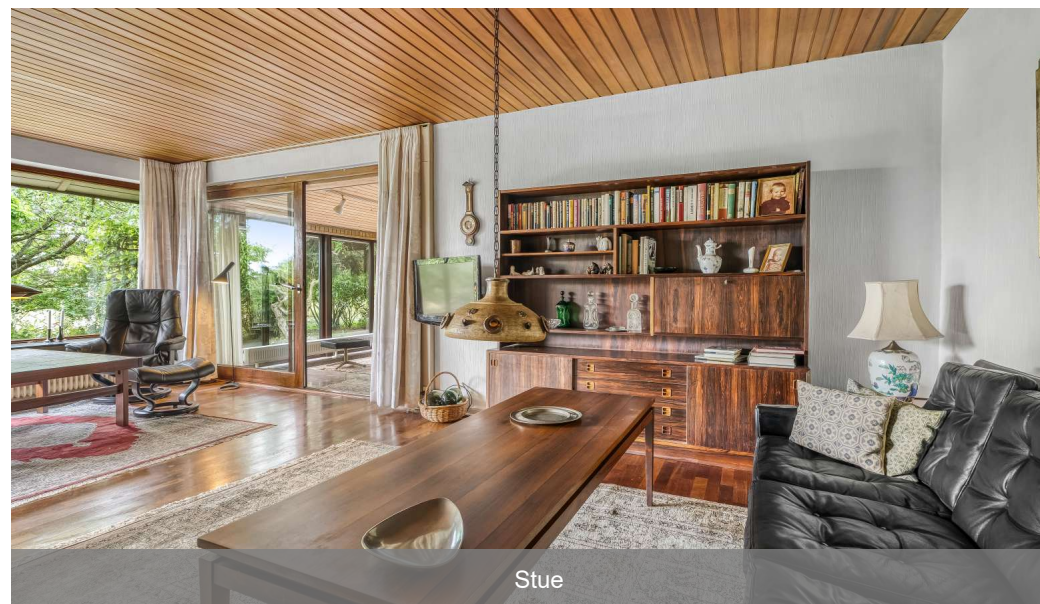
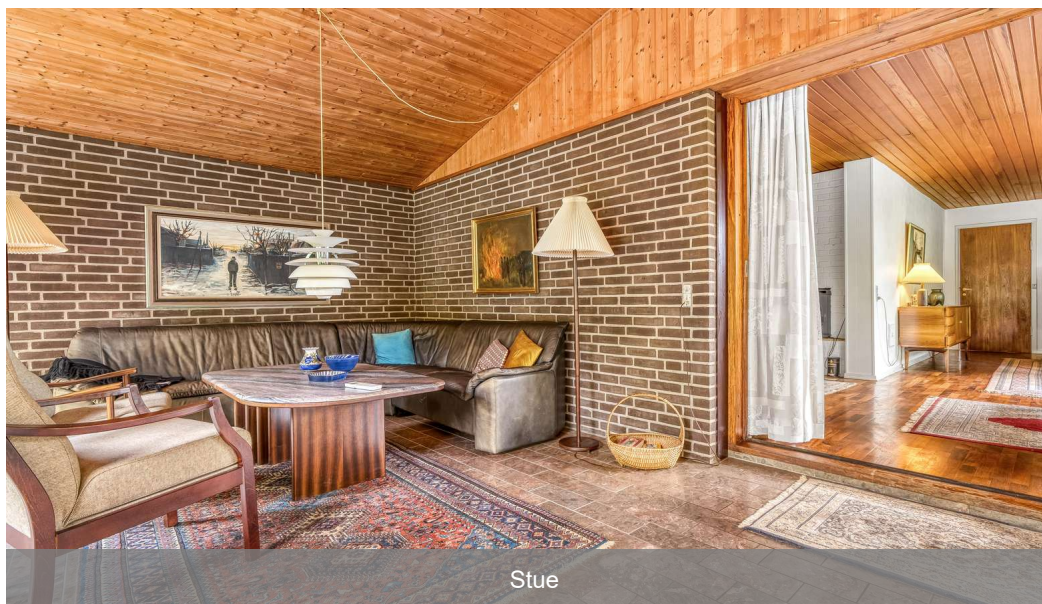
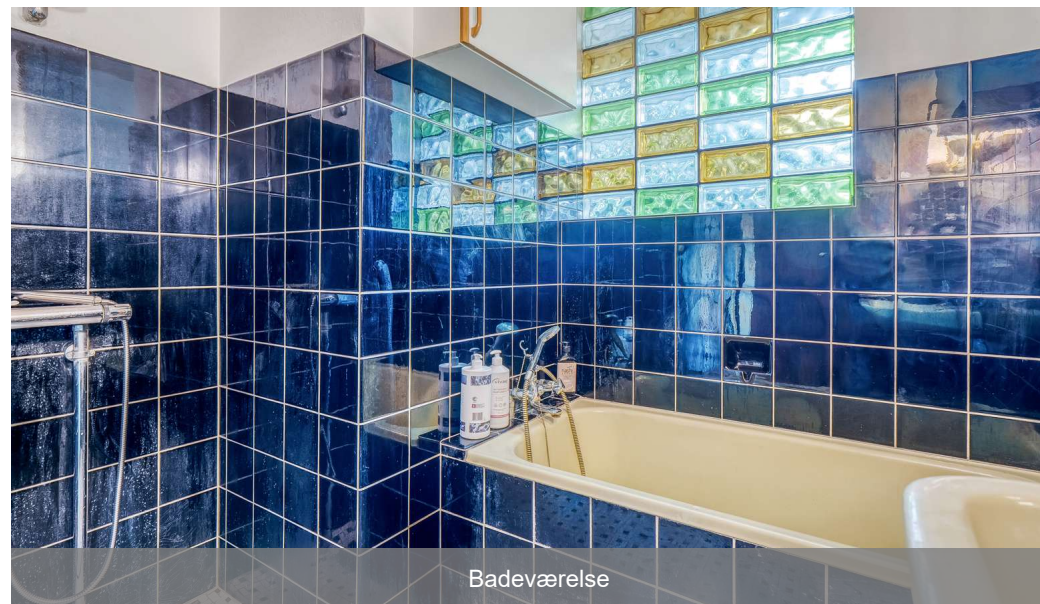
Ingen



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



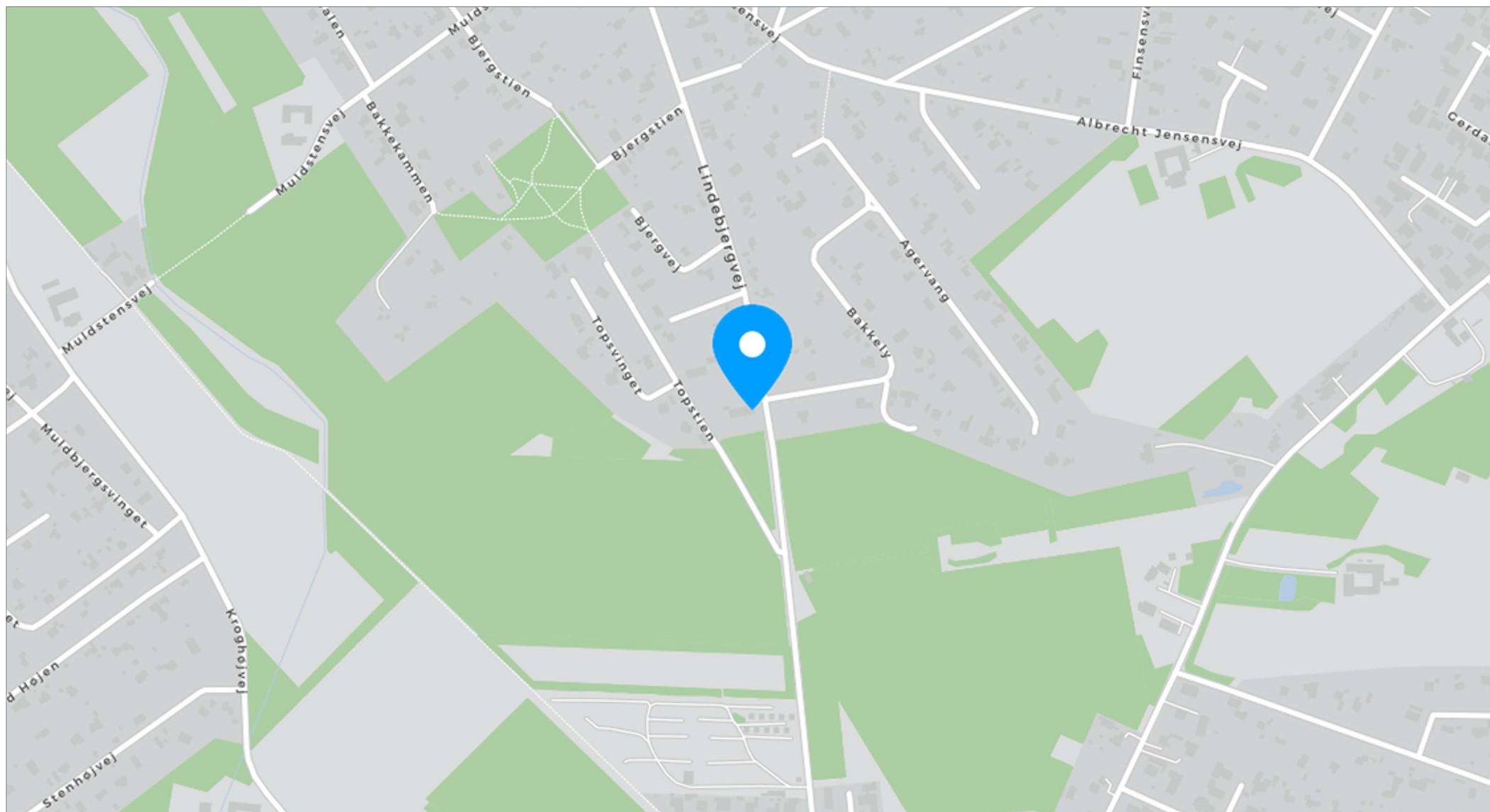




OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Kort



OL
BOLIG
OLSEN & LOHSE

**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 velkomme 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