



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Hyggelig villa i Melby med 4 soveværelser

Solbakkevej 23 3370 Melby

Pris	2.125.000 kr.
Udbetaling	110.000 kr.
Brutto	11.607 kr.
Netto	9.288 kr.
Ejerudgift (md)	2.342 kr.
Boligareal	84 m ²
Garage	24 m ²
Grundareal	800 m ²
Værelser	3
Antal plan	1
Byggeår	1976
Sagsnummer	00230CL
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

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: Solbakkevej 23, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 00230CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 28.07.2026



Charmerende og fin villa i Melby tæt på Højene

Velkommen til denne hyggelige, familievilla centralt i 3370 Melby. Ejendommen kombinerer moderne komfort med en fantastisk beliggenhed tæt på både natur og hverdagens nødvendigheder.

Nøglespecifikationer

- **Plads:** 4 gode værelser.
- **Energi:** Effektiv luft-til-luft varmepumpe.
- **Udeliv:** Stor, solrig terrasse.
- **Natur:** Kort cykeltur til Liseleje Strand.
- **Faciliteter:** Gåafstand til skole og idrætsanlæg.

Ejendommens højdepunkter

Moderne komfort og gennemtænkt planløsning

- **Nyt badeværelse:** Flot, stilrent toilet og bad med moderne armaturer.
- **Flotte værelser:** Fire lyse og rummelige værelser med mange indretningsmuligheder.
- **Praktisk bryggers:** Funktionelt bryggers med god opbevaringsplads og vaskefaciliteter.

Dejligt udeliv og grøn energi

- **Solrig terrasse:** Det perfekte samlingspunkt til grill og afslapning i solen.
 - **Energioptimizeret:** Luft-til-luft varmepumpen sikrer et behageligt og prisvenligt indeklima året rundt + en brændeovn dog fra FØR 2003 så der må påregnes en udgift til udskiftning
- Perfekt beliggenhed**

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: Solbakkevej 23, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 00230CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 28.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Halsnæs
Matr.nr.:	10em Melby By, Melby
BFE-nr.:	2283892
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.427.000
Grundværdi:	1.053.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.141.600
Grundlag for grundskyld:	842.400

Arealer**

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	84 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	24 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 1.B8 - Melby ved Melbyvej

Anvendelsesbegrænsninger

Kirkebyggelinje
Ejendommen er beliggende inden for kirkebyggelinjen. Formålet er at bevare kirkens synlighed i landskabet. Inden for 300 meter fra kirken må der som udgangspunkt ikke opføres byggeri over 8,5 meter uden kommunal dispensation.

Tilbehør:

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

Komfur (Wasco), Emhætte, Køleskab (WASCO (K331W))

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: Solbakkevej 23, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 00230CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 28.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta 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

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 10.157 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Det beregnede forbrug jf. energimærkningen fordeler sig således:
El til opvarmning: 10.157 kWh = kr. 13.400
Brænde: 0,4 kløvet rummeter = kr. 800

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 salgsoptstillingens 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 E



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Solbakkevej 23, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 00230CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 28.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse
Skorstensfejning
Forsikring
Renovation

kr. 5.822
kr. 9.182
kr. 47
kr. 779
kr. 6.779
kr. 5.491

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 2.125.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 14.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 6.751
I alt kr. 2.146.401
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers rådgiver

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 28.100

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: Solbakkevej 23, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 00230CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.342

Dato: 28.07.2026

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 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. 1: hovedstol kr. 250.000
Nr. 2: hovedstol kr. 31.000
Nr. 3: hovedstol kr. 668.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ifølge kommunens oplysninger er området omfattet af fjernvarmeforsyning. Ejendommen er ikke tilsluttet.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Drikkevandsinteresser

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder og følsomme indvindingsområder jf. ejendomsdatarapport.

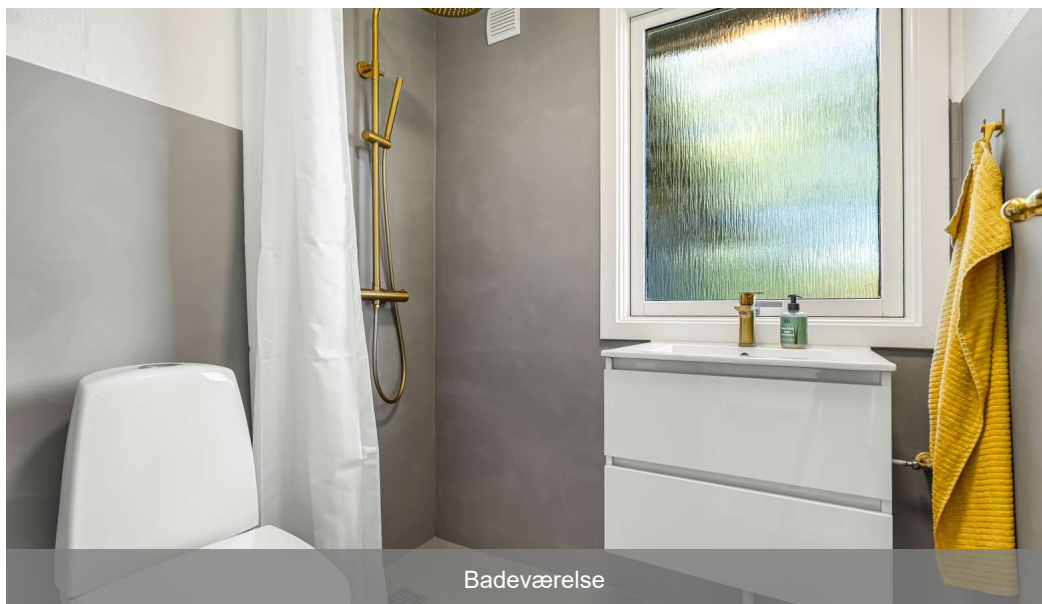
Varmeplan:



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

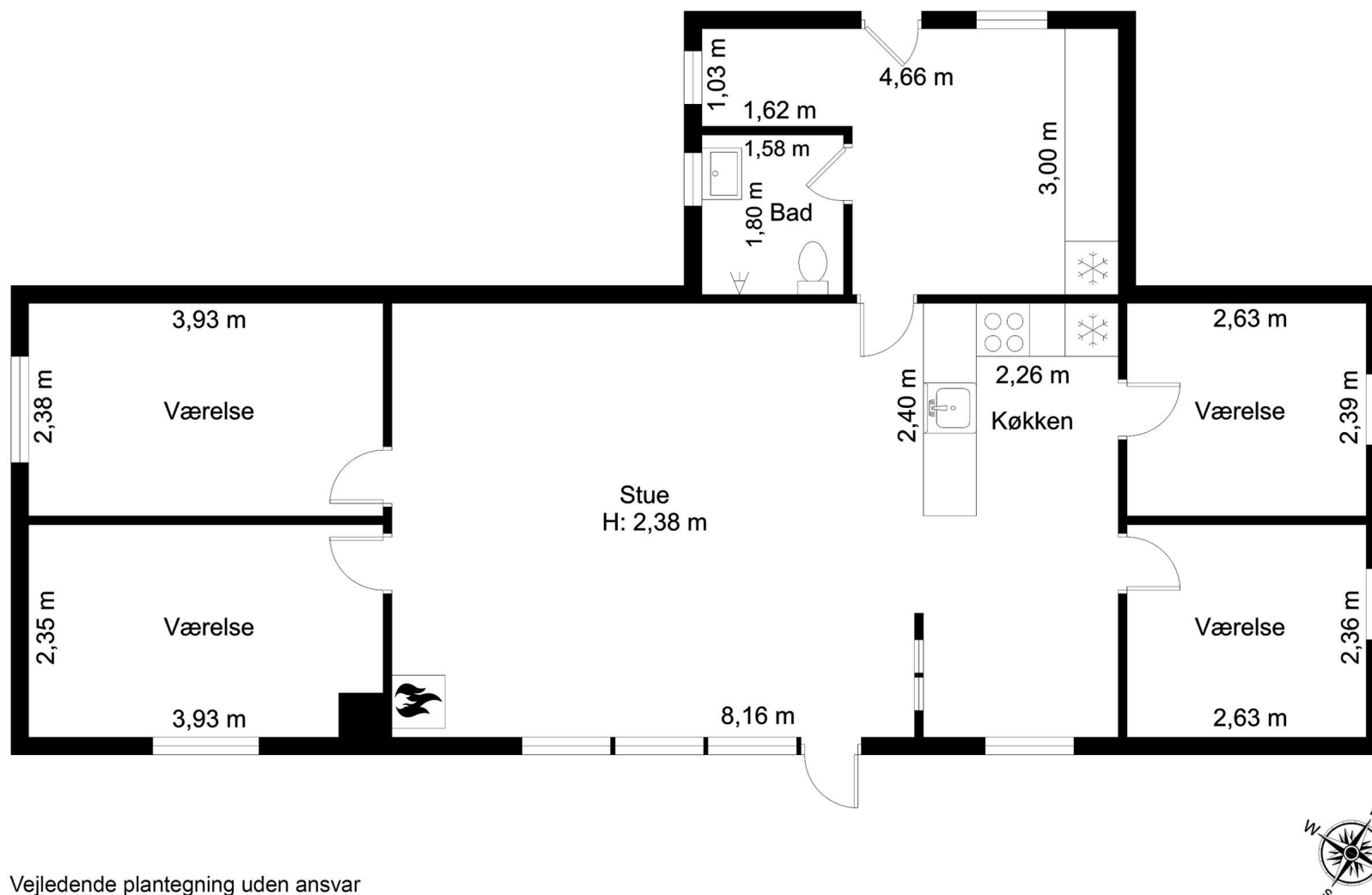
Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Badeværelse



Bryggers

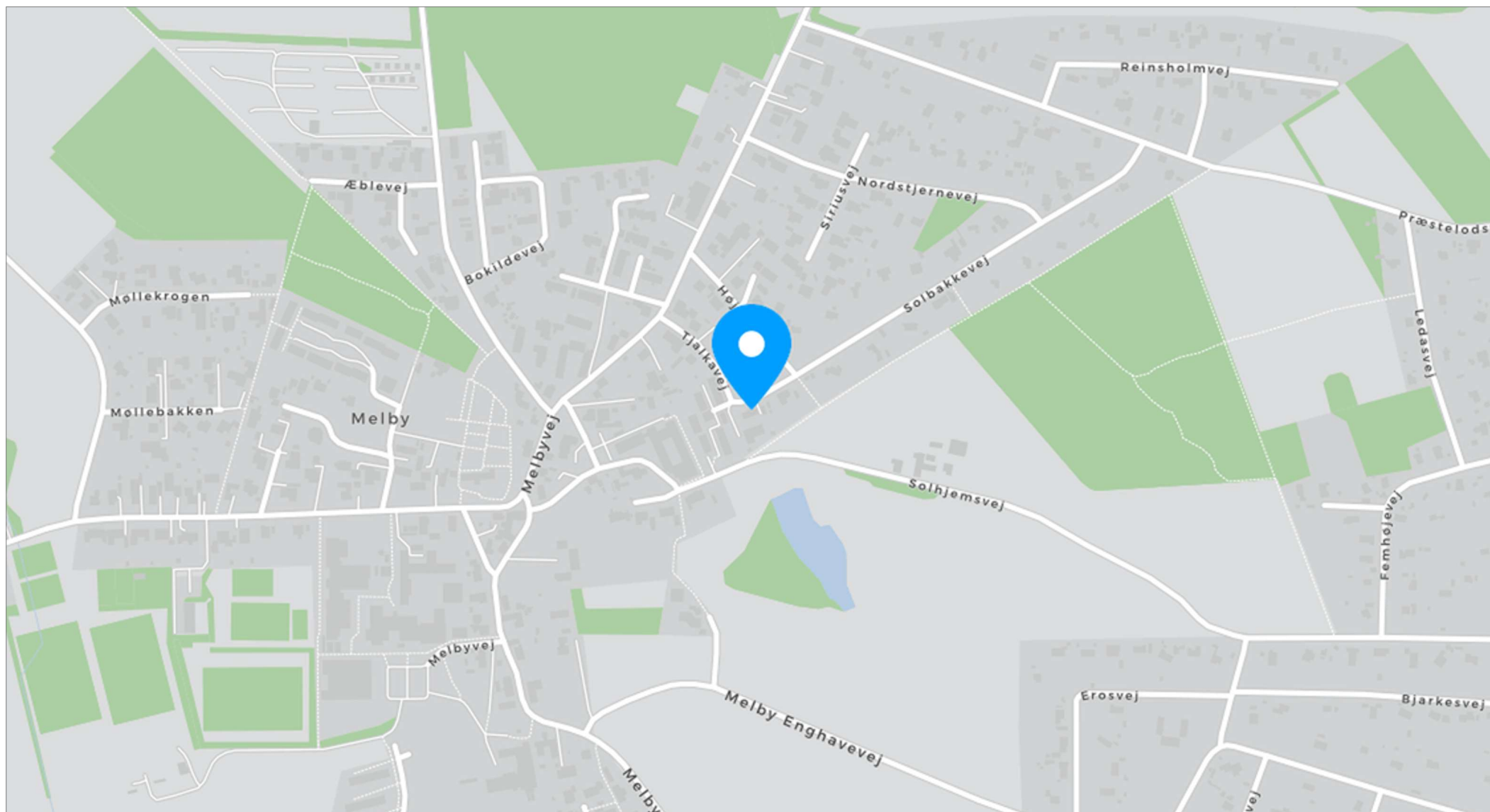




OL-Bolig
Olsen & Lohse

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