

REAL



Æblevej 10, 3370 Melby

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
1.499.000
1.829
1970

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

97
5
802
D

Sagsnr. **3593421**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

Salgsopstilling

RealMæglerne Gribskov ApS

CVR-nr. 40645896

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje

Tlf. 48300585 / 3250@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/3250

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Æblevej 10, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 3593421
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Attraktiv 1-plans villa med beliggenhed tæt på skov & natur.

OMRÅDET:

Beliggende i en af nordkystens hyggelige byer mellem Frederiksværk og Liseleje finder man denne fredelige perle.

Ca. 1,6 km til skøn strand, samt ca. 2 km. til Liseleje Plantage.

Den hyggelige landsby Melby byder bl.a. på kirke, skole, idrætsmuligheder samt integreret daginstitution. Her er skovstier, offentlig transport (tog og bus), frie åbne arealer, cykelafstand til indkøb og en fremragende gå-sti hele vejen ned til havet.

EJENDOMMEN:

En 1-plans villa som bare os af fristed med dens charmerende træbeklædning og utallige hyggekedger. Veludnyttet grund på 802 kvm. med sydvestvendt terrasse, drivhus, udhus med tidligere sauna (ingen oven) samt en frodig have med et sundt mix af både træer og buske. Alt dette beliggende på en blind vej, så det eneste man hører her, er den rige mængde dyreliv og skovens blade rasle i vinden. Gode parkeringsforhold med plads til 3-4 biler.

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Entre med garderobe. Stort og aflangt badeværelse med brusekabine. Dejligt køkken med både køkken ø og god skabsplads. Lille bryggers/grovkøkken med egen udgang. Lyst alrum med god spiseplads og stor glas facade ud mod terrassen. Opholdsstue med panorama kik både ud mod haven og terrassen samt egen udgang hertil. Aflangt og lyst soveværelse. 2 store soveværelser - begge med udsigt til haven.

GENEREL STAND:

En velholdt og enestående villa, hvis charme ikke findes mange andre steder. Et hjem til alle aldersgrupper!

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: Tina Kyhl

Adresse: Æblevej 10, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 3593421
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025



Køkken alrum



Køkken



Køkken



Køkken alrum



Køkken alrum



Værelse

Adresse: Æblevej 10, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 3593421
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025



Værelse



Badeværelse



Stue



Dagligstue



Dagligstue

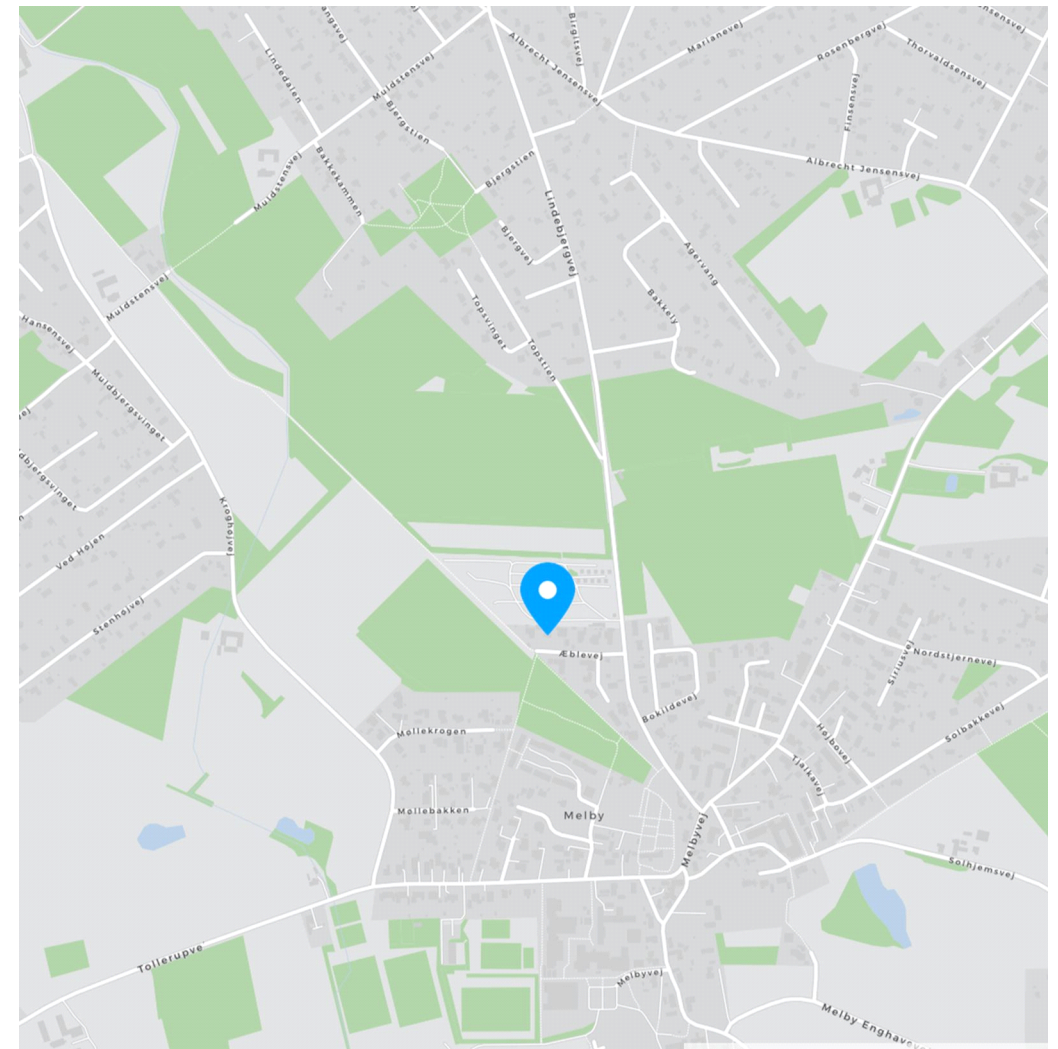


Køkken alrum

Adresse: Æblevej 10, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 3593421
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025



Adresse: Æblevej 10, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 3593421
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Halsnæs
Matr.nr.:	8 ci Melby By, Melby
BFE-nr.:	2283557
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Luft til luft varmepumpe/El
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.359.000 kr.
Grundværdi:	1.107.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.087.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	885.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	802 m ²
Boligareal i alt:	97 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021: https://dokument.plandata.dk/11_3286670_1669107712915.pdf
Kommuneplan 2025: https://dokument.plandata.dk/11_11312532_1753337621361.pdf
Se link til flere planer i området i ejendomsdatarapporten

Lokalplan:

Ingen lokalplan forligger på ejendommen pr. 16.11.2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.06.1963 lbnr. 7845-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod sommerbebyggelse mm
Nr. 2 lyst d. 12.06.1963 lbnr. 907845-17 Tillægstekst Dok om forbud mod forretning der konkurrerer med kiosken mv
Nr. 3 lyst d. 10.12.1981 lbnr. 15882-17 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv

Grundejerforening:

Sælger oplyser, at ejendommen ikke betaler til eller er medlem af nogen grundejerforening.

Tilbehør:

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

BAUKNECHT opvaskemaskine, BAUKNECHT køleskab/fryser, BAUKNECHT ovn, BAUKNECHT vaskemaskine, BAUKNECHT tørretumbler, SIEMENS kogeplade og ELVITA emhætte.
HISENSE varmepumpe (luft til luft) og METRO vandvarmer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Æblevej 10, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 3593421
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Sælger har valgt kun at have huset brand forsikret.

Husforsikringstilbud foreligger anslået kr. 7.243 pa. fra GF Forsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.500 Forbrug: 8.794,00 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Luft til luft varmepumpe/EI
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Områdeklassificering af ejendomme i byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede med over et defineret mindstekriterium.

BBR-ejermeddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser:
- Udhus er klart større end de 10 m². som er påført BBR
- Drivhus ikke påført BBR
- Overdækket areal til skraldespande osv. ikke påført BBR

Pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 kamin i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt kaminen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Sælger oplyser, at denne kamin ikke er funktionsduelig.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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 ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Æblevej 10, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 3593421
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.545	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.499.000
Grundskyld	kr.	9.653	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Renovation	kr.	5.258	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Skorstensfejning	kr.	415	I alt	kr.	1.516.603
Rottebekæmpelse	kr.	47			
Husforsikring	kr.	1.030	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		21.946			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.952 md./ 95.430 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.431 md./ 77.175 år v/26,55%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 04.12.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Æblevej 10, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 1.499.000

Sagsnr.: 3593421
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025

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 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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Gribskov formidler salg af alle slags boliger. Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Sæt ikke din bolig til salg, før du har talt med os! Lokalkendskab er af afgørende betydning for at kunne fastsætte den helt rigtige pris på boligen og for at kunne yde den bedste rådgivning til dig som sælger og de kommende nye ejere. RealMæglerne Gribskov tilbyder dig en mægler, hvor du i hele salgsprocessen har en dialog om udviklingen, samt en mægler, hvor faglighed, etik og moral er nøgleordene. RealMæglerne Gribskov er medlem af Dansk Ejendomsrådgiverforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.