



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Risesvej 24 3370 Melby

Pris	2.495.000 kr.
Udbetaling	125.000 kr.
Brutto	13.867 kr.
Netto	11.059 kr.
Ejerudgift (md)	2.112 kr.
Boligareal	94 m ²
Garage	40 m ²
Carport	25 m ²
Udhus	18 m ²
Grundareal	1.293 m ²
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1973/1998
Sagsnummer	00205CL
Ejendomstype	Fritidsbolig

Flot og nydelig fritidsbolig i Melby Enghave på skøn solrig grund for enden af lukket vej

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: Risesvej 24, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 00205CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.112

Dato: 29.04.2026



Her i Melby Enghave mellem Liseleje, Frederiksværk og Melby er dette flot- og velholdte fritidshus roligt beliggende for enden af lukket vel.

Her er du i tæt afstand på Liseleje og Frederiksværk i området Melby Enghave omkranset af marker og gamle gravhøje, skønt naturområde for gåture og mange oplevelser lige i nærheden.

Tog forbindelse til Hillerød og Hundested og tæt på indkøb og Liseleje strand og badeby.

Boligen fremtræder flot og velholdt både ude og inde og her er god plads til at udfolde sig.

Ejendommen er super godt indrettet med funktionel entre, 3 gode soveværelser, køkken med hyggelig spisekrog, åbent køkken til opholdsstue med udgang til skøn udestue, badeværelse med brusebad samt flere gode udhuse, overdækkede arealer og stor garage med eget toilet.

En boligoplevelse med mange wauw oplevelser både ude og inde, skønne lysindfald, fine og geniale detaljer, gennemtænkt planløsning, her er bare virkelig hyggeligt og fint.

Alt ligger indenfor fornuftig afstand både på cykel og i bil, så er du til ro og fred så kom på Risesvej og bliv glad, vi ses.

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: Risesvej 24, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 00205CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.112

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til:
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 19ei Melby By, Melby
BFE-nr.: 2286262
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1973/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.721.000
Grundværdi: 833.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.376.800
Grundlag for grundskyld: 666.400

Arealer**

Grundareal: 1.293 m²
Boligareal i alt: 94 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 8 m²
Udhus: 10 m²
Carport: 25 m²
Udhus: 8 m²
Garage: 40 m²

** 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: 22.04.1948 - Dok om master mv
- Nr. 2: 16.09.1965 - Vedtægt for landvindingslaget Vinderød Enge mv
- Nr. 3: 11.10.1968 - Dok om sommerhus mv
- Nr. 4: 11.10.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 5: 22.11.1993 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 1.S15 - Præstelodden

Tilbehør:

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

Komfur (AEG), Emhætte (CT Thermex), Køle/fryseskab (Hoover), Vaskemaskine (Blomberg), Fryseskab Bauknecht medfølger IKKE

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Risesvej 24, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 00205CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.112

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Oplysning afventes.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Drikkevandsinteresser:

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

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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 grundlag, 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 stigningsbe-grænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatte-reformen. 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplyses ikke, da der er tale om et fritidshus.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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: Risesvej 24, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 00205CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.112

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.022
Grundskyld	kr.	7.264
Grundejerforening	kr.	900
Renovation,	kr.	4.596
Husforsikring	kr.	5.500
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	67
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.348

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.250
I alt	kr.	2.521.100

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers rådgiver/advokat til udarbejdelse af skøde og berigtigelse

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: Risesvej 24, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 00205CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.112

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 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. 6: hovedstol kr. 1.538.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Ramsbakke Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej



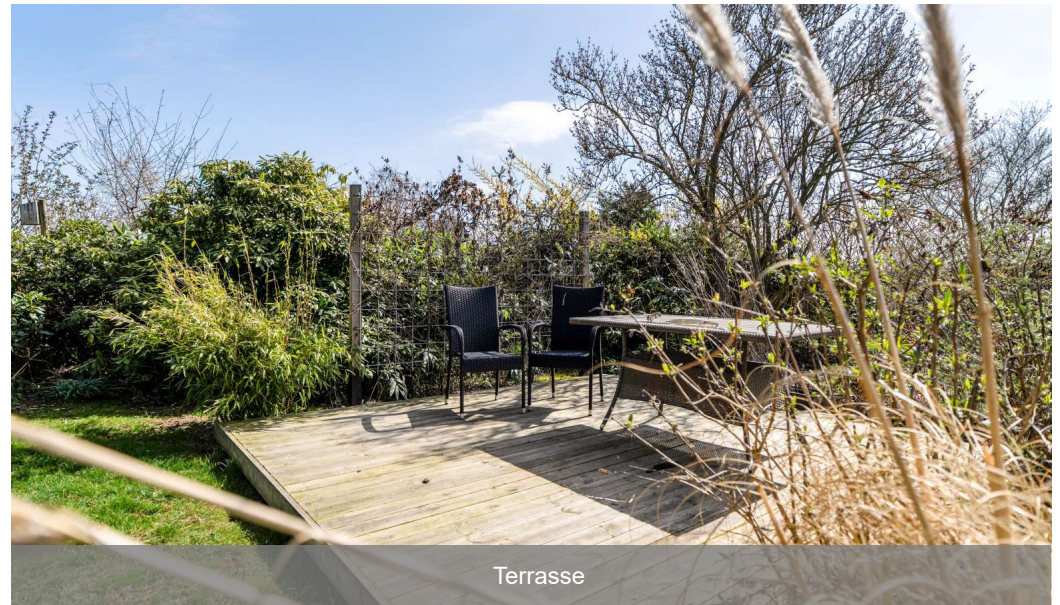
OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Køkken



Terrasse



Facade



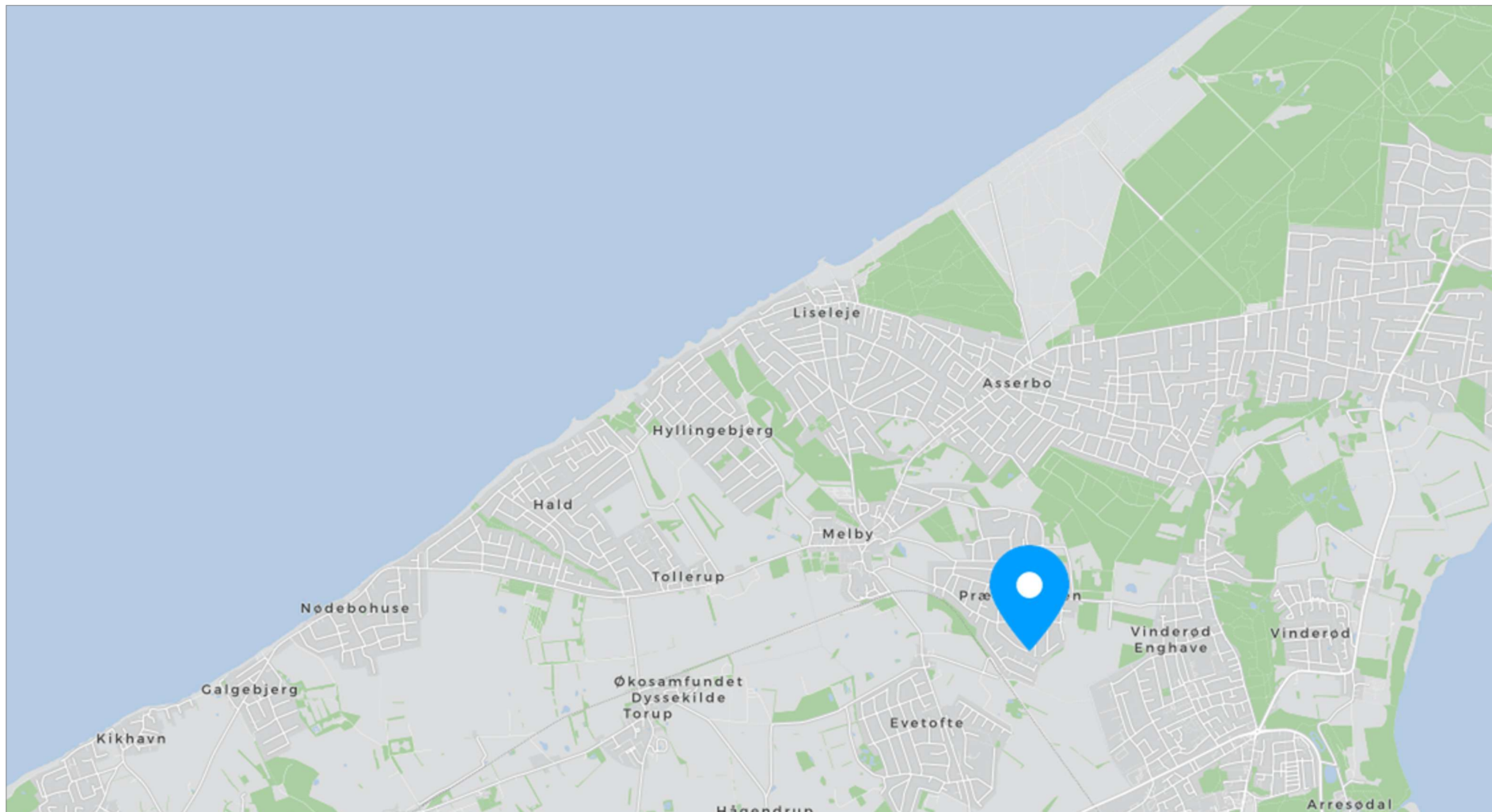
Soveværelse



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