



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Sommerhus til flere generationer/den store familie - med unik udsigt til marker tæt på Liseleje

Reinsholmvej 17 3370 Melby

Pris	3.495.000 kr.
Udbetaling	175.000 kr.
Brutto	19.440 kr.
Netto	15.504 kr.
Ejerudgift (md)	2.235 kr.
Boligareal	109 m ²
Udhus	20 m ²
Grundareal	1.330 m ²
Værelser	6
Antal plan	1
Byggeår	1970
Sagsnummer	0223CL
Ejendomstype	Fritidsbolig

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: Reinsholmvej 17, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 0223CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 14.08.2026



Unikt beliggende og yderst velholdt sommerhus beliggende 5 minutters kørsel fra Liselejes Badestrand og 15 minutter i bil til den skønne Hundested Havn med sydlandsk stemning og de lækre restauranter og boder.

Sommerhuset er på 109 m2 boligareal og hertil er tilbygget 20 m2 udhus, som er indrettet med ekstra plads til de mange overnattende gæster i sommerlandet.

Når man stiger ud af bilen glæder man sig allerede til at opholde sig i det dejlige sommerhus - eller sidde på den store terrasse og lytte til fuglelivet og vinden i træerne. Her er ro og man kan kun slappe af og nyde livet på Reinsholmvej 17.

Sjældnen udbudt sommerhus med denne unikke beliggenhed og nærhed til alt det skønne. Beliggende i 1. række til marker. Taget er fra 2026.

Indgangsparti med fordelingsgang til stort soveværelse og 2 skønne værelser, stor og meget lys opholdsstue med loft til kip samt brændeovn og udgang til den utrolig dejlige og meget store terrasse med udsigt til den ugenerte have. Stuen er i åben forbindelse med det store køkken. Fra opholdsrummet er adgang til endnu en fordelingsgang hvor badeværelset med brusebad er placeret samt endnu et værelse. I sommerhuset er der lagt vægt på udgange til haven og det fantastiske udeliv samt til den store terrasse.

I det oprindelige udhus på 20 m2 er en separat "anneksfunktion" indrettet med stort værelse/stue samt bryggers og badeværelse med brus (Denne enhed er ikke godkendt til beboelse) men er et stort aktiv.

Nøgleordene for dette smukke sommerhus er: Udsigt til marker, ro og fred, skønt fugle- og dyreliv, tæt på Liselejes badestrand og restauranter, kæmpe terrasse, 5 soveværelser, 2 badeværelser, yderst velholdt..... Ja, bestil en fremvisning og oplev selv en sjældent udbudt herlighed attraktivt beliggende.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Judith Hagbarth Mørch-Pedersen



Adresse: Reinsholmvej 17, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 0223CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 10ff Melby By, Melby
BFE-nr.: 2283912
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.071.000
Grundværdi: 960.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.656.800
Grundlag for grundskyld: 768.000

Arealer**

Grundareal: 1.330 m²
Boligareal i alt: 109 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 20 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: 22.05.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, beboelse/delvist forbud herimod mv
- Nr. 2: 22.05.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan 1.S13 - Reinsholm

Ingen lokalplaner

Tilbehør:

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

Komfur, Ovn, Kogeplade, Mikroovn Whirlpool, Køleskab Siemens, Fryser Andstrøm, Opvaskemaskine Electrolux, Vaskemaskine Electrolux

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

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: Reinsholmvej 17, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 0223CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Brændeovn
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Da ejendommen er et fritidshus er der ikke krav om energimærkning og beregning af årlig varmeudgift

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 salgsoptillingens 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: 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: Reinsholmvej 17, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 0223CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	8.450
Grundskyld	kr.	8.371
Grundejerforening	kr.	1.200
Renovation	kr.	4.489
Rottebekæmpelse	kr.	53
Skorstensfejning	kr.	476
Husforsikring	kr.	3.781

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	3.525.496

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 26.819

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: Reinsholmvej 17, 3370 Melby
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 0223CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 14.08.2026

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. 3: hovedstol kr. 759.200

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Præstelodden

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundejerforening - fremtidig beskatning

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 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 stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. 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.

Offentlig Kloakering

Det er i Halsnæs Kommune besluttet at der skal ske kloakering i sommerhusområder ved Roskil-

de Fjord - Kregme og Ølsted samt i Liseleje. Der henvises til hjemmeside:

<https://halsnaes.cowiplan.dk/spildevandsplan-2022-2032/hvad-gaelder-for-mig/> - hvilket køber skal gøres opmærksom på. Omkostning hertil er ikke medtaget i nærværende salgsoptilling og planen løber fra 2024-2032 og køber er bekendt med at der kommer udgifter hertil. Udgiften hertil kendes ikke endnu.

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

Afvigelser

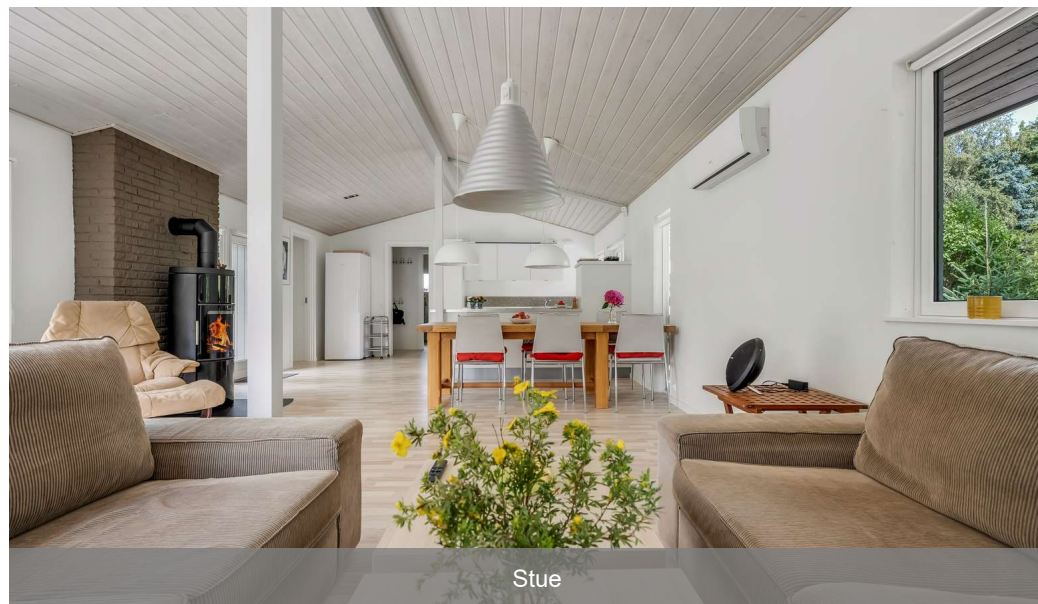
Der er jf. tilstandsrapporten følgende afvigelser på BBR-ejermeddelelsen: Udhus: Udhuset er sammenbygget med beboelsen



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

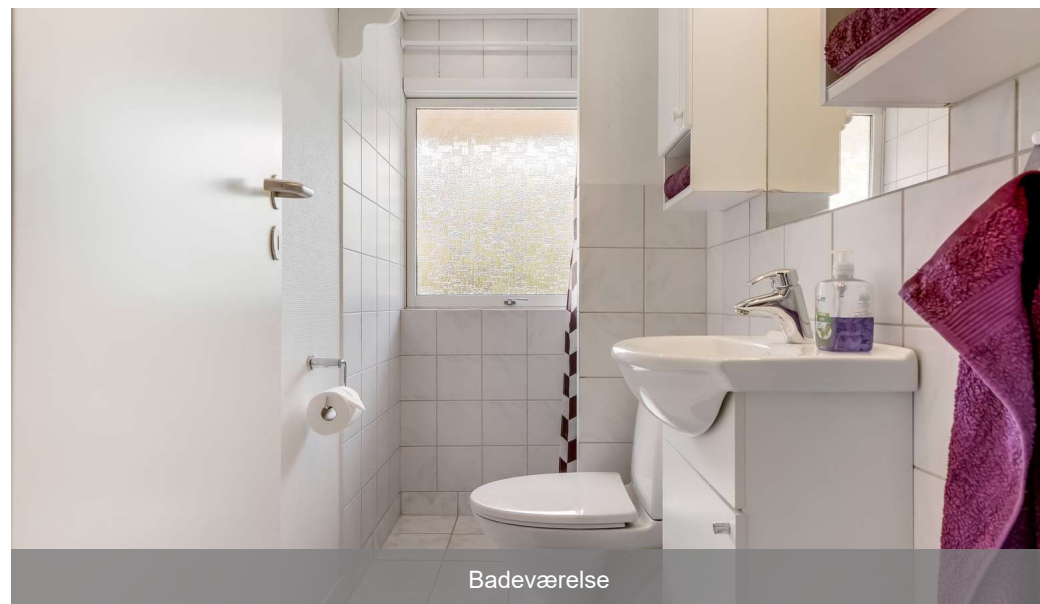
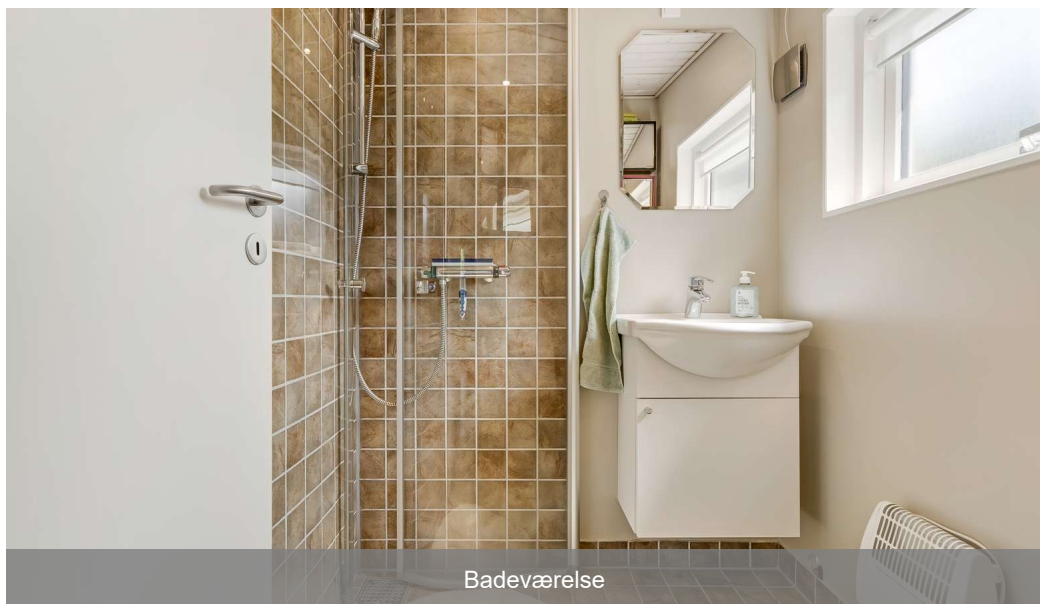




OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

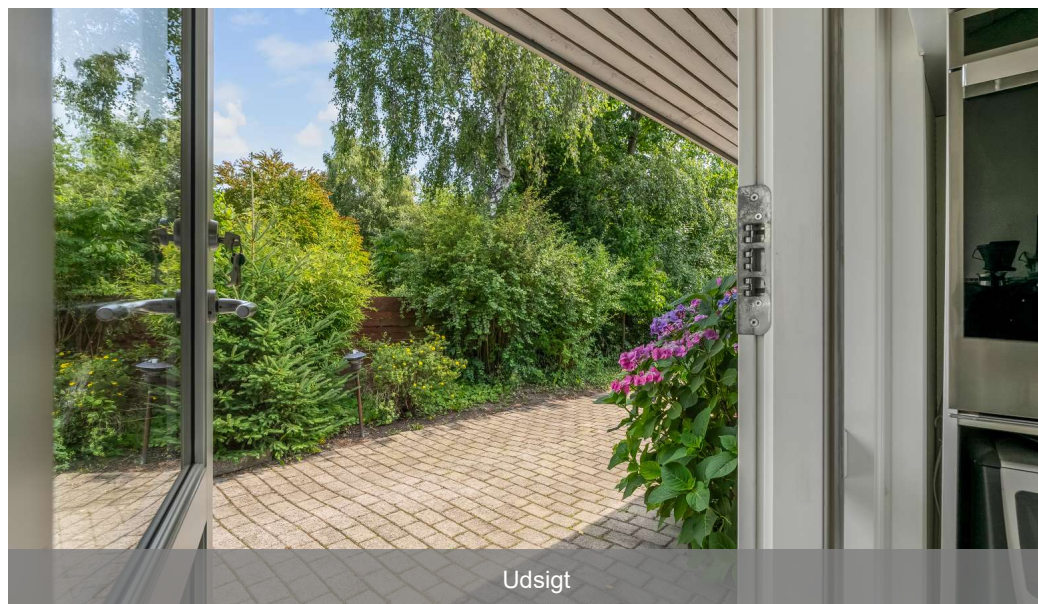




OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

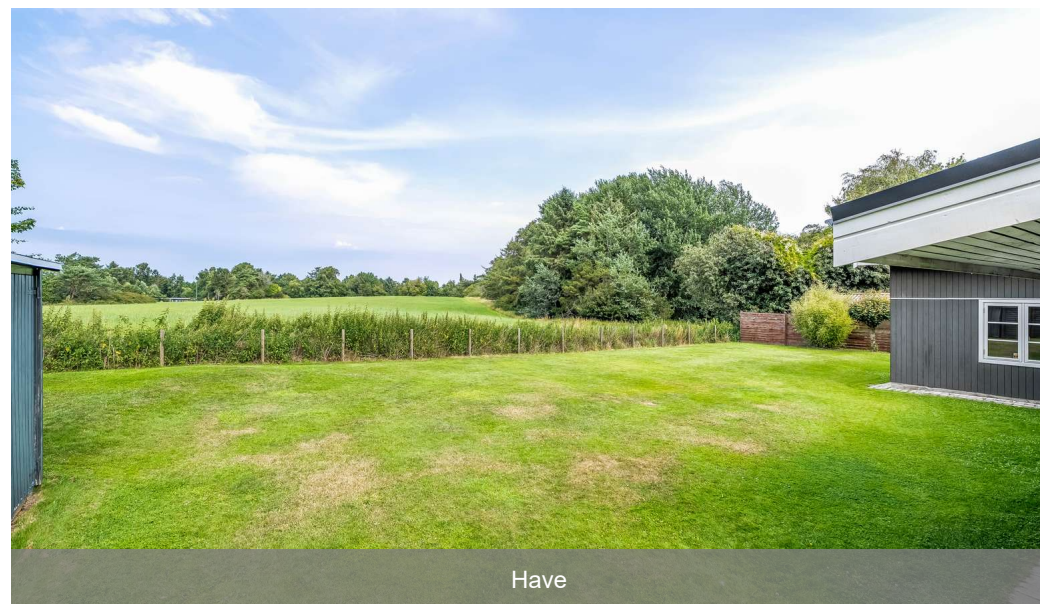
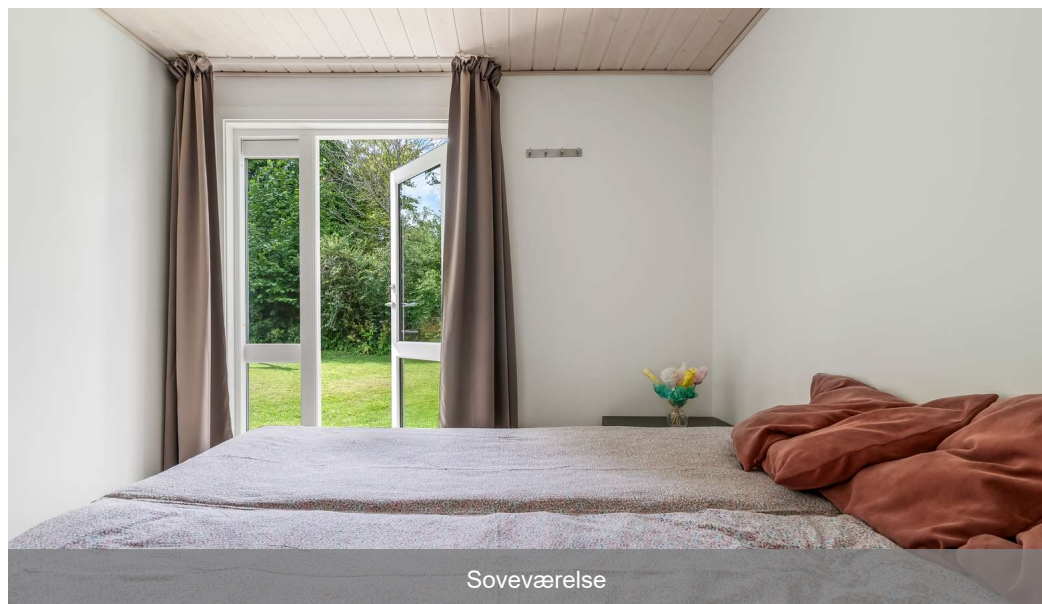
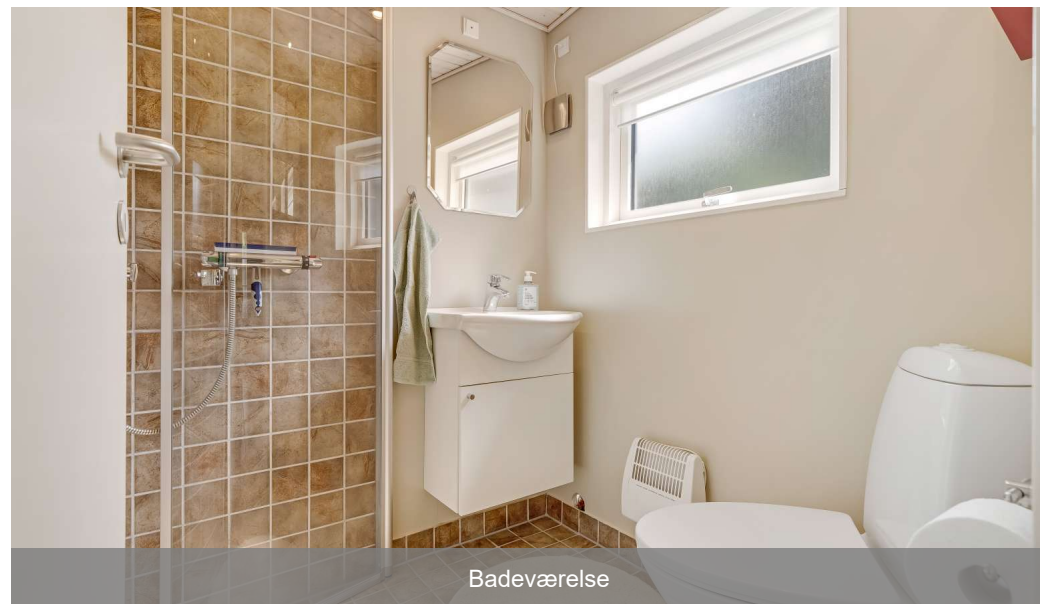




OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

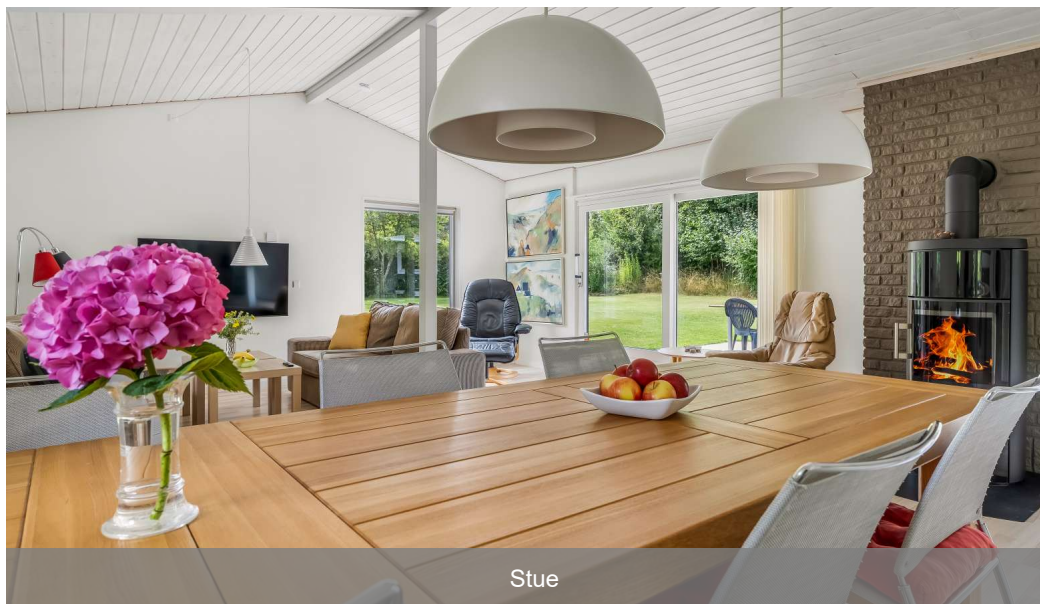




OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

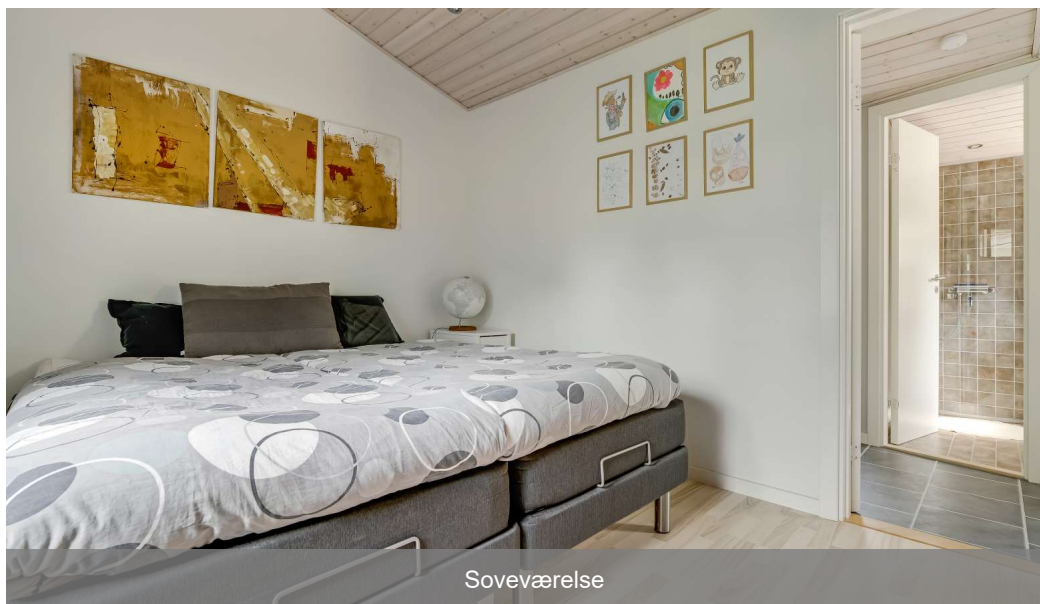
Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Stue



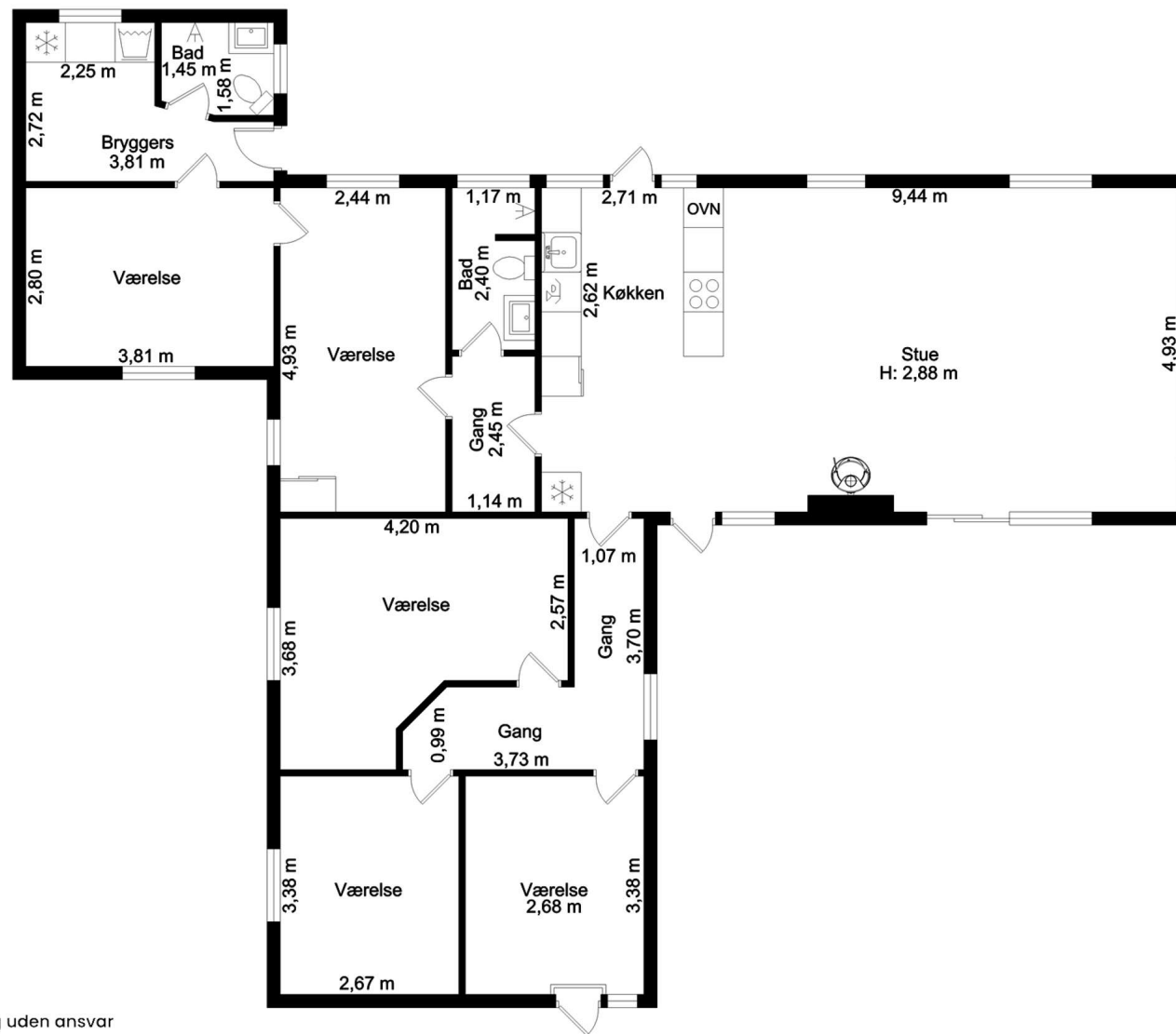
Køkken



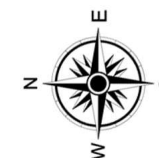
Soveværelse



Soveværelse



vejledende tegning uden ansvar

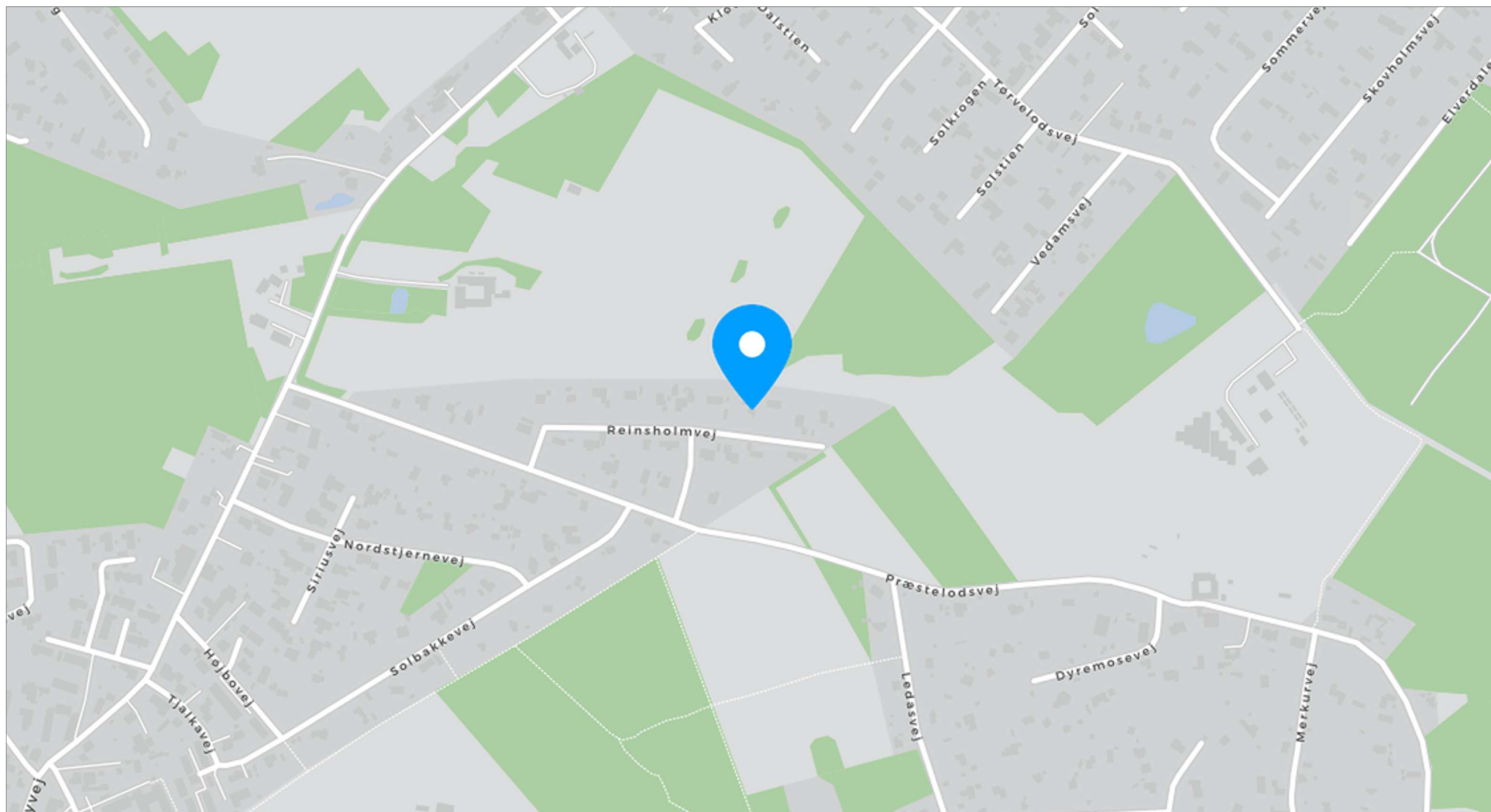




OL-Bolig
Olsen & Lohse

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