



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Charmerende Fritidsbolig i Liseleje - Perfekt Kombination af Historie og Moderne Komfort

Liselejevej 97 3360 Liseleje

Pris	7.495.000 kr.
Udbetaling	375.000 kr.
Brutto	41.486 kr.
Netto	33.088 kr.
Ejerudgift (md)	3.993 kr.
Boligareal	154 m ²
Garage	23 m ²
Udhus	26 m ²
Grundareal	788 m ²
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1916
Sagsnummer	00156CL
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: Liselejevej 97, 3360 Liseleje
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 00156CL
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 24.04.2026



Velkommen til denne enestående fritidsbolig beliggende midt i den idylliske by Liseleje, hvor sommerlivet blomstrer og den smukke strand er blot et stenkast væk. Denne ejendom, oprindeligt bygget i 1916, har gennemgået en nænsom renovering med respekt for dens klassiske stil og byggeperiode. Her mødes historie og moderne komfort på bedste vis.

Boligen strækker sig over hele 154 kvadratmeter og byder på en charmerende æstetik med detaljer som svungne trapper og fritliggende bjælker. Den store indkørsel leder dig til hoveddøren, hvor du træder ind i en rummelig entre. Herfra kan du tage trappen op til første sal eller bevæge dig videre ind i det funktionelle køkken, der åbner op mod et lyst køkken-alrum. Alrummet har fløjddøre ud til terrassen, der emmer af sydlandsk stemning – perfekt til lange sommeraftener.

Stueetagen rummer også et flot badeværelse med brus samt en stor herskabelig stue med direkte adgang til en overdækket terrasse med udsigt over den velplejede have. Et praktisk bryggers fuldender denne etage. På første sal finder du en smuk fordelingsgang, der fører til forældresovværelset samt to yderligere værelser og endnu et badeværelse med brusebad.

Udenfor venter et fantastisk terrasseområde komplet med udendørsbrus og wellness-stemning – her er privatlivets fred sikret. Ejendommen inkluderer også en garage fra 1932, der understreger boligens historiske charme.

Denne bolig er indflytningsklar for dem, der søger både roen ved skovens nærhed og glæden ved at være tæt på havet og badestrand samt det pulserende liv i Liseleje.

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: Liselejevej 97, 3360 Liseleje
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 00156CL
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Halsnæs
Matr.nr.: 49h Melby By, Melby
BFE-nr.: 2287070
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1916

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.553.000
Grundværdi: 1.831.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.442.400
Grundlag for grundskyld: 1.464.800

Arealer**

Grundareal: 788 m²
Boligareal i alt: 154 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 26 m²
Garage: 23 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: 08.04.1940 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 1.B3 - Ohmannsvej m.fl.
Kommuneplan 1.C1 - Liseleje
Lokalplan 01.34 - For Liseleje

Tilbehør:

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

De i ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger, Køle/fryseskab (electrolux), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Tørretumbler), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermex), Opvaskemaskine (Miele), Prøvningsattest fra 2021 (Pejseindsats Jupiter 550)

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Liselejevej 97, 3360 Liseleje
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 00156CL
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 24.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplyses ikke, da der er tale om et fritidshus.

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: 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: Liselejevej 97, 3360 Liseleje
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 00156CL
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 24.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.656	Kontantpris	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	15.966	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Renovation	kr.	4.597	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	7.549.850
Topdanmark forsikring	kr.	4.007			
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	59	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.913			

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: Liselejevej 97, 3360 Liseleje
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 00156CL
Ejerudgift/md.: kr. 3.993

Dato: 24.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

foreløbige beskatning.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Drikkevandsinteresser

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

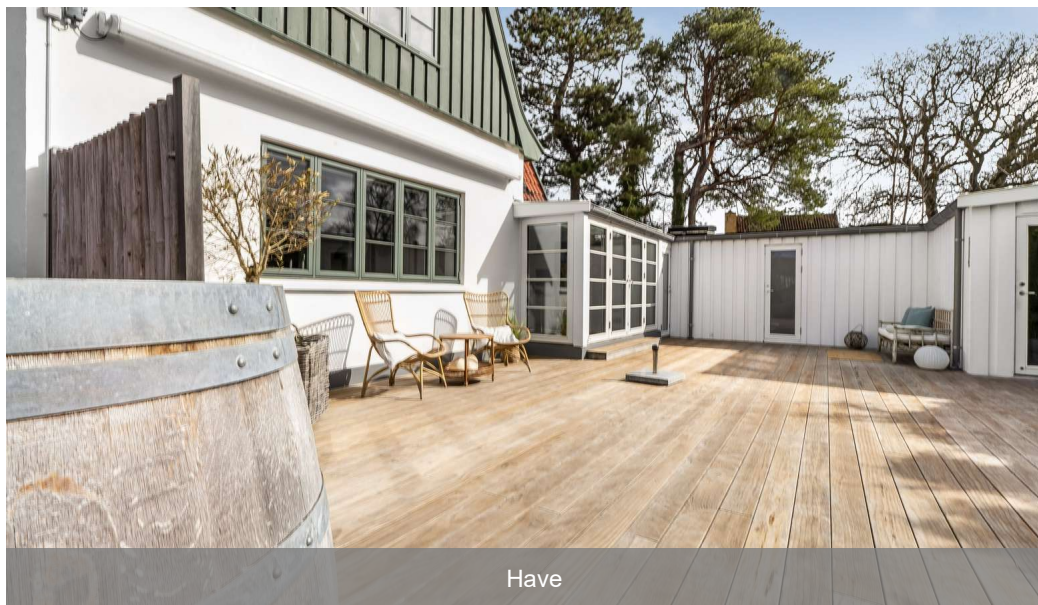
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den



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

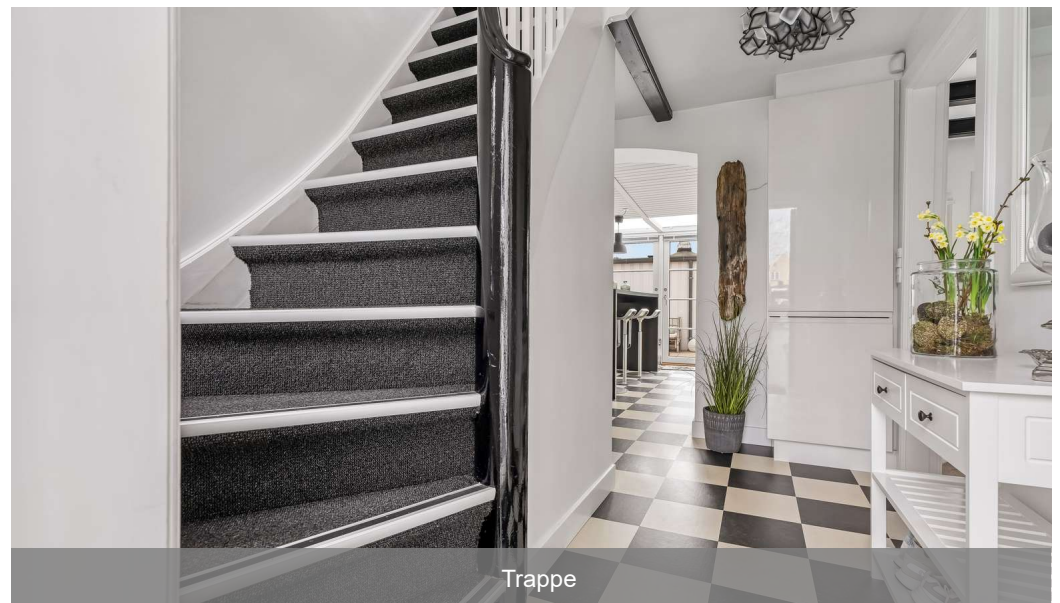
Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Køkken



Køkken



Trappe



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



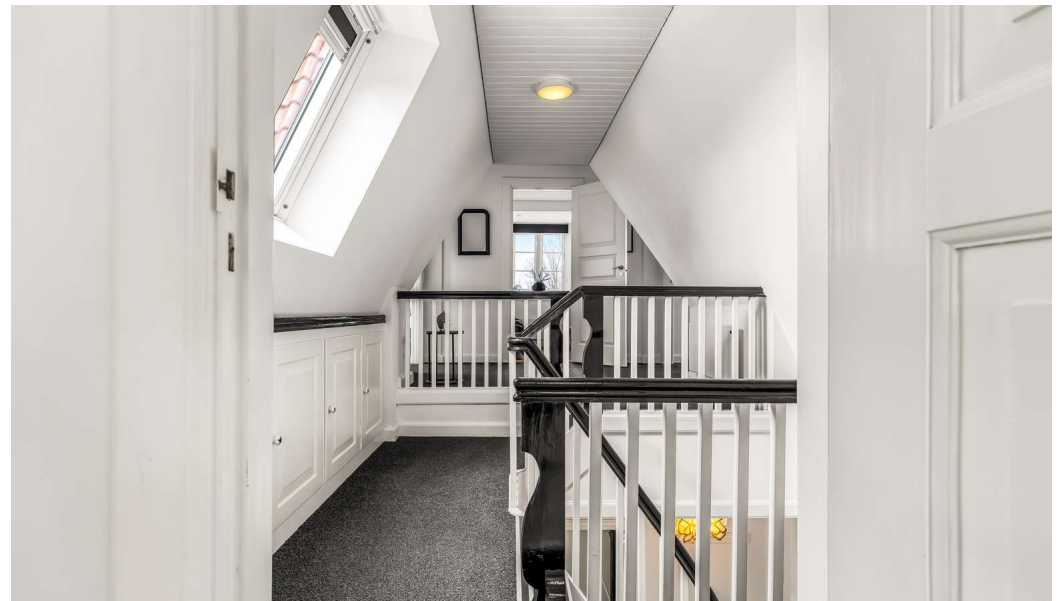
Luffoto



Køkken



Stue





**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