



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje



Hist hvor vejen slår en bugt ....

## Brødemosevej 76 3300 Frederiksværk

Pris	2.495.000 kr.
Udbetaling	125.000 kr.
Brutto	13.589 kr.
Netto	10.873 kr.
Ejerudgift (md)	2.460 kr.
Boligareal	98 m <sup>2</sup>
Udhus	18 m <sup>2</sup>
Grundareal	433 m <sup>2</sup>
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1877/1972
Sagsnummer	00197JO
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>D</b>

## 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: Brødemosevej 76, 3300 Frederiksværk  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 00197JO  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

Dato: 06.06.2026



Stråttækt idyllisk bondehus fra 1877 placeret tæt på skov i roligt kvarter.

Vil i bo i denne historiske perle med stråtag fra 2003, sprossede vinduer med udskiftede glas, udhus på 18 m<sup>2</sup> - som har været fortidens ejeres stald for husdyrhold, solrig og romantisk have ? Vingesuset fra fordums tider skal i give jer selv muligheden for at opleve ved selvsyn.

Brødemosekov er genbo til området - så her kan den skønne natur opleves så tit i ønsker det.

Bondehuset er på 98 m<sup>2</sup> boligareal og indeholder:

Entre med klinkegulv og trappe til 1. salen. Autentisk køkken i bondehus stil med spisebue, badeværelse med vaskemaskine og brusebad, stue med hyggelig brændeovn og herfra er udgang til den skønneste have med solkroge og terrasser, opholdsstue med det smukkeste lysindfald.

På 1. sal er : Repos og i den ene gavl er soveværelse - i den anden gavl er kontor/gæsteværelse.

Lyset i boligen er helt fantastisk og de flotte trægulve klæder rummene - så book en visning af boligen og oplev følelsen og historien.

Liseleje badestrand er 2,5 km herfra og i bilen tager turen 4 minutter og så kan Kattegat og byen nydes i fulde drag.

### 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: Brødemosevej 76, 3300 Frederiksværk  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 00197JO  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

Dato: 06.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Halsnæs  
Matr.nr.: 32d Melby By, Melby  
BFE-nr.: 2286670  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1877/1972

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 1.660.000  
Grundværdi: 1.017.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.233.600  
Grundlag for grundskyld: 851.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 433 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 98 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 18 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 25.10.1996 - Lokalplan nr. 01.13

**Planer**

Kommuneplan 1.B4 - Asserbo  
Lokalplan 01.46 - Lokalplan 01.46 for Asserbo

Tilbehør:

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

Komfur (Bosch), Emhætte (Blomberg), Køle/fryseskab, Opvaskemaskine (BEKO), Vaskemaskine (Grundig), Brændeovn (Contura 150)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brødemosevej 76, 3300 Frederiksværk  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 00197JO  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

Dato: 06.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 16.000                      Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser hun bruger ca. kr. 10.000,- på brænde pr. år.

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"

Energimærkning: Energimærke D



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje

Adresse: Brødemosevej 76, 3300 Frederiksværk  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 00197JO  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

Dato: 06.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.291	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	9.278	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	5.492	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Vejlaug - anslået	kr.	1.500	I alt	kr.	2.518.601
Skorstensfejning	kr.	1.169	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers rådgiver		
Rottebekæmpelse	kr.	42			
Forsikring	kr.	5.751			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	29.523		

**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: Brødemosevej 76, 3300 Frederiksværk  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 00197JO  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

Dato: 06.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.106.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 424.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003 (SOP)**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

**Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme**

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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore-

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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 skønsmæssigt i samme forbindelse.]

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

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

**Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet - generel**

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 forurenet.



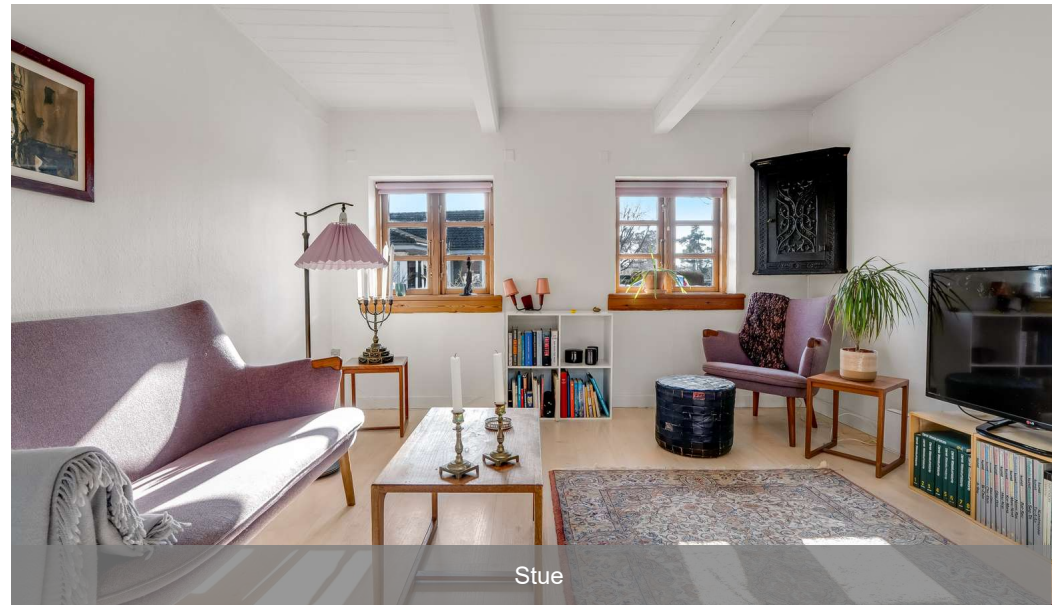
OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

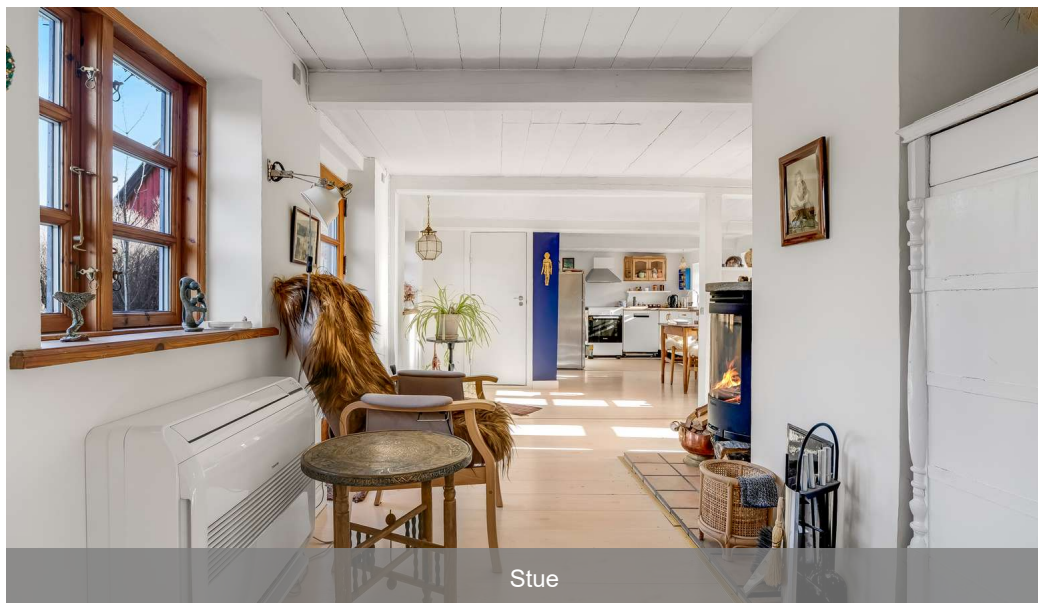
Liselejevej 15B  
3360 Liseleje



Facade



Stue



Stue

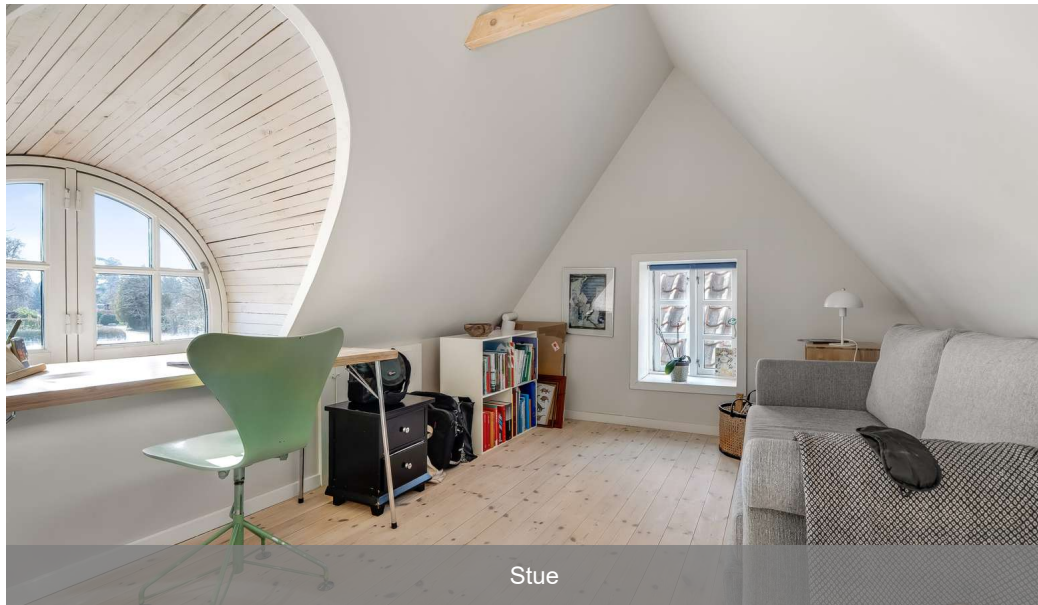




OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje



Stue



Køkken



Værelse



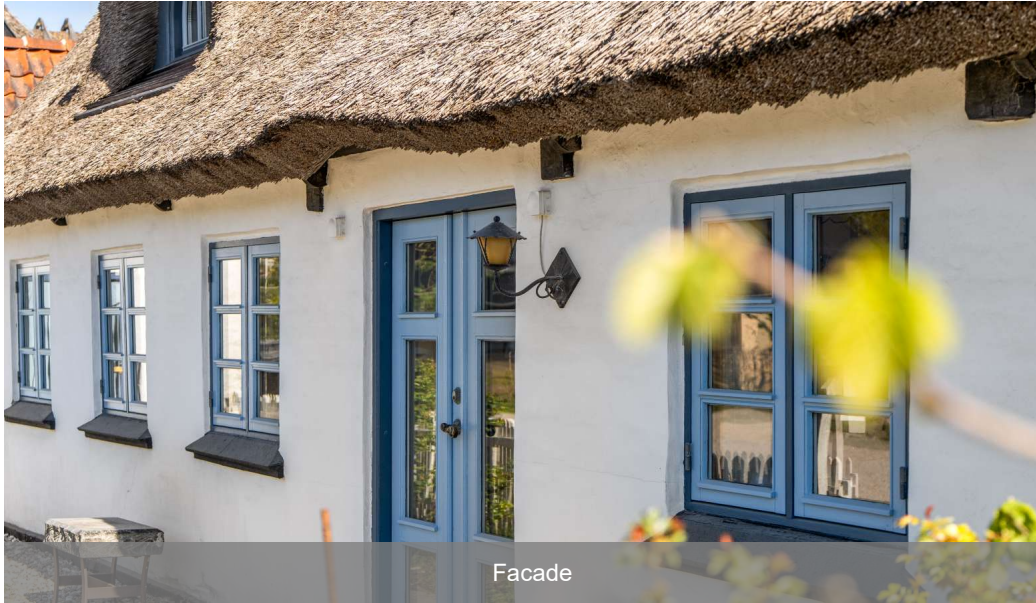
Værelse



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje



Facade

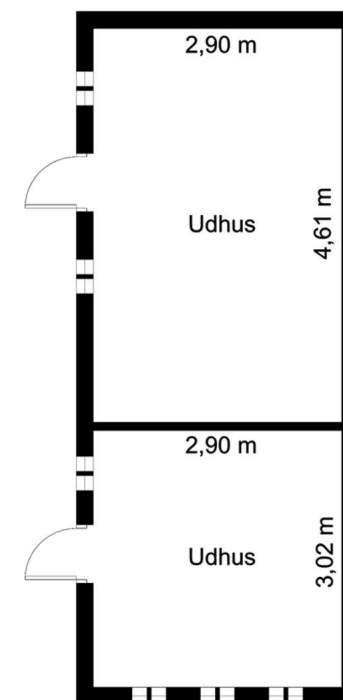
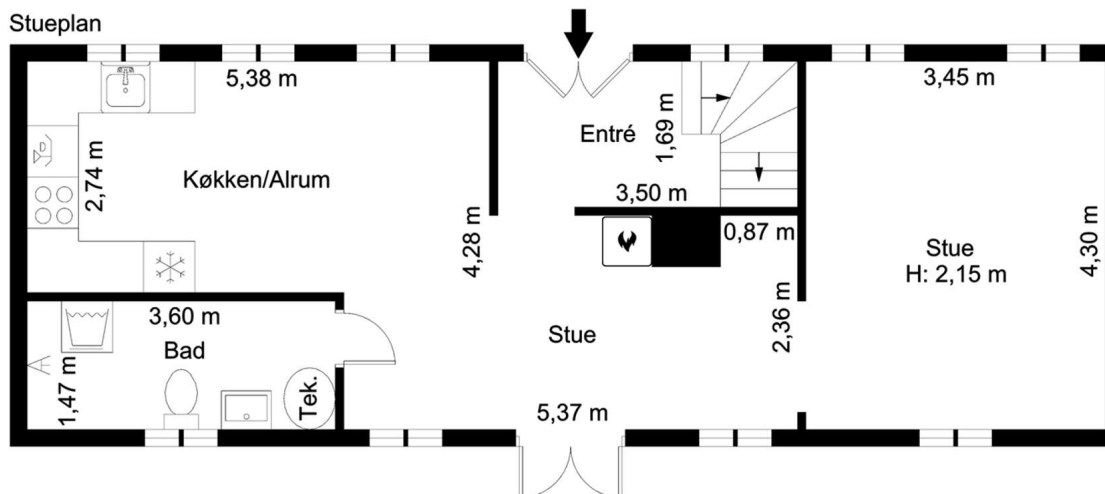


Facade

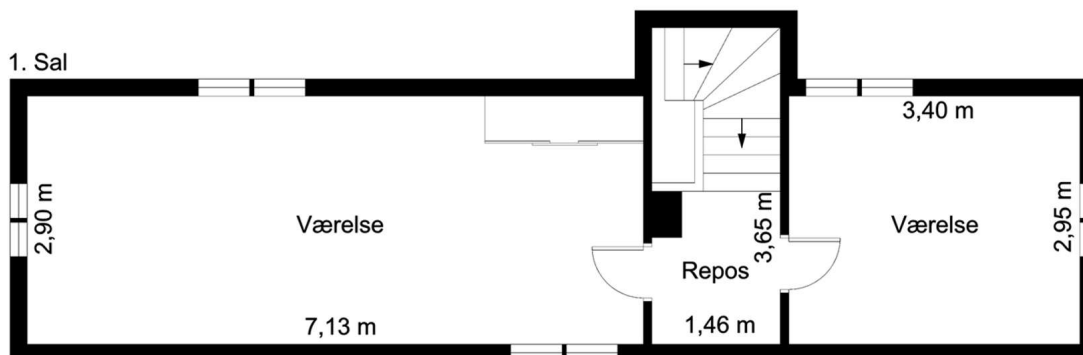


Badeværelse

Stueplan



1. Sal



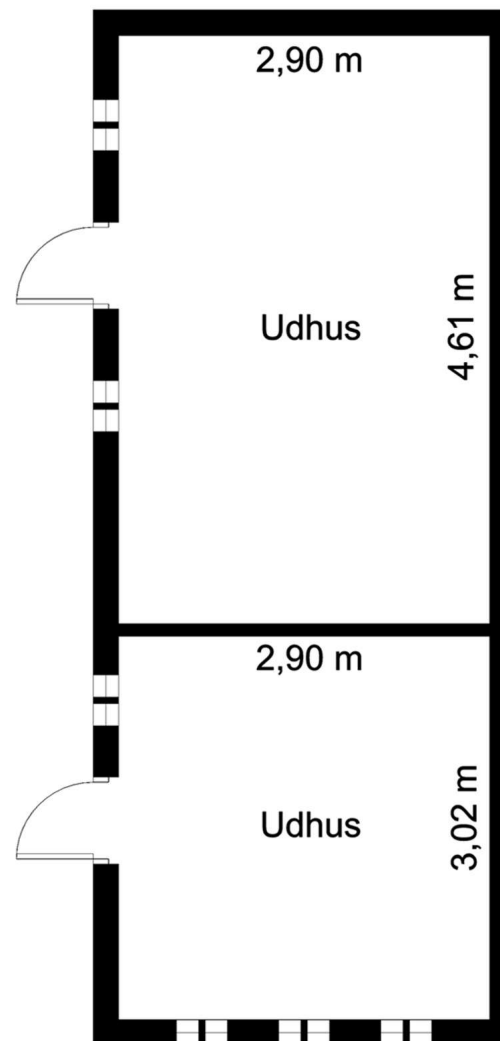
vejledende tegning uden ansvar



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje



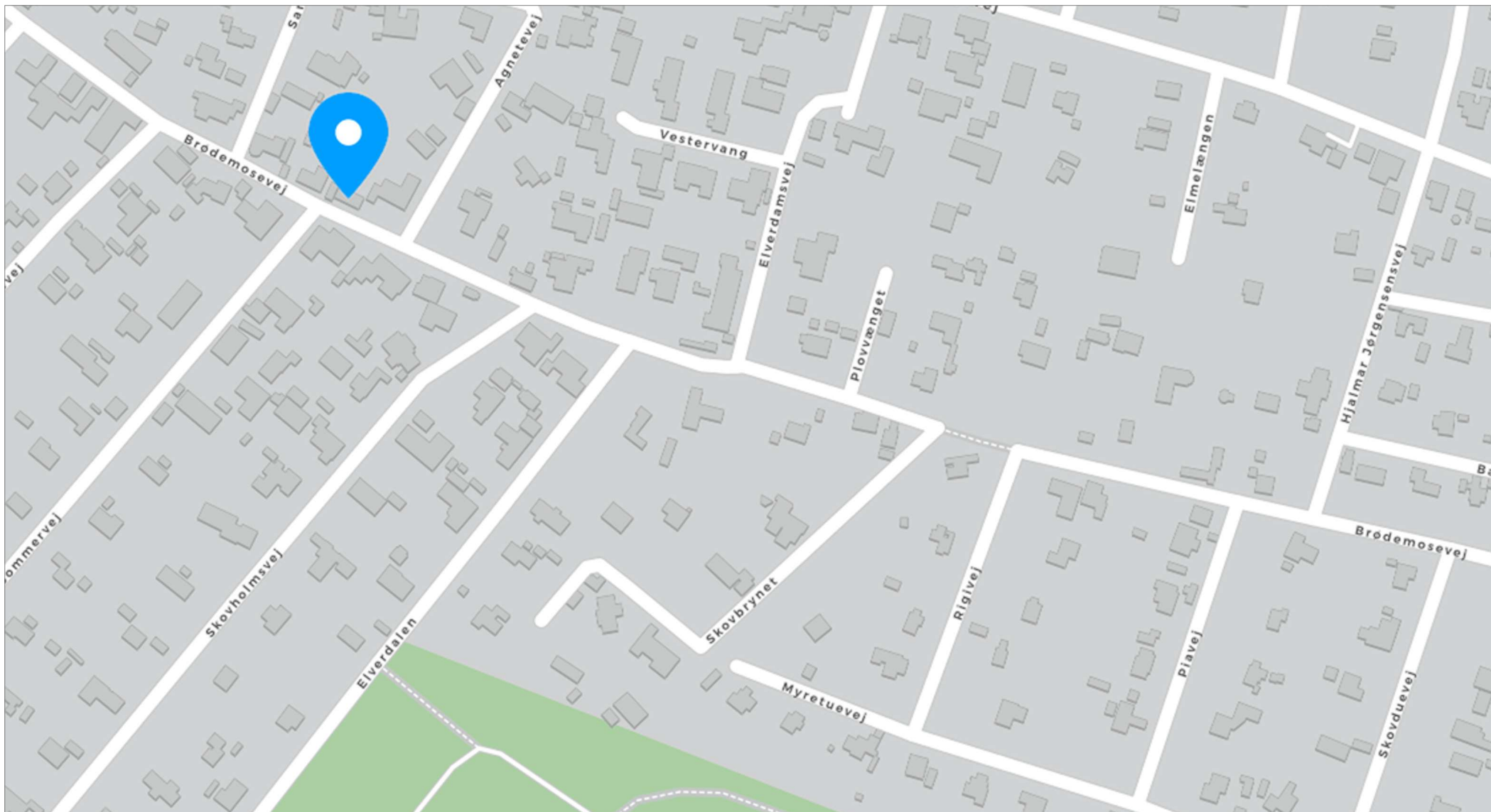
vejledende tegning uden ansvar



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



Judith Hagbarth Mørch-Pedersen  
Indehaver, Ejendomsmægler MDE

20483515

Olsen@ol-bolig.dk