



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje



## Obovej 13A 3360 Liseleje

Pris	2.995.000 kr.
Udbetaling	150.000 kr.
Brutto	16.312 kr.
Netto	13.052 kr.
Ejerudgift (md)	2.495 kr.
Boligareal	104 m <sup>2</sup>
Udhus	17 m <sup>2</sup>
Grundareal	864 m <sup>2</sup>
Værelser	3
Antal plan	1
Byggeår	1974/2024
Sagsnummer	00184JO
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>C</b>

Liseleje - Når kun det bedste er godt nok.

## 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: Obovej 13A, 3360 Liseleje  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 00184JO  
Ejerudgift/md.: kr. 2.495

Dato: 30.04.2026



Her er boligen for de kræsne købere med sans for æstetik og god smag.

Boligen er i 1 plan og beliggende i roligt kvarter. Huset er gennem renoveret i 2024 og fremstår indflytningsklart - og glæder sig til at byde de nye købere velkommen.

Når man stiger ud af bilen mødes man af et smukt murstenshus i brune nuancer med New Yorker vinduer og døre - meget stilrent og indbydende.

Entre, flot gæstetoilet, lækker badeværelse med New Yorker brusevæg og i de smukkeste fliser, børneværelse med kig til haven, rummeligt soveværelse, meget lys stue med højt til loftet og et vinduesparti med udgang til familiens ekstra stue om sommeren - nemlig terrassen med view til haven. Stuen indeholder opholdsafdeling med pejs, kvalitets køkken med alt hvad hjertet kan begære af hårde hvidevarer samt spiseafdeling- eller hvad man ønsker at have her.

Ønsker i et indflytningsklart smagfuldt hus i 1 plan på 104 m<sup>2</sup> - så skal Obovej 13 A være jeres nye hjem.

Det er umuligt at beskrive stemningen og standen - boligen skal simpelthen opleves.

Området er noget helt unikt - Liseleje Plantage/Tisvilde er i cykel- eller gå-tur. Er i natur eller er i bade-entusiaster, så tager det kun 5 minutter at cykle til Liselejes skønne badestrand.

Hvis i ikke har hørt om Nordsjællands Nationalpark, der er fredet - skal i simpelthen opleve Nordsjællands skjulte skatte. Indkøb er også lige rundt om hjørnet, for ikke at forglemme de mange skønne spisesteder i gåafstand fra boligen.

### 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: Obovej 13A, 3360 Liseleje  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 00184JO  
Ejerudgift/md.: kr. 2.495

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Halsnæs  
Matr.nr.: 13hø Melby By, Melby  
BFE-nr.: 2285006  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1974/2024

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 1.788.000  
Grundværdi: 1.020.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.399.200  
Grundlag for grundskyld: 970.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 864 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 104 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 17 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: 27.02.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vandværk mv  
- Nr. 2: 02.07.1964 - Dok om vandværk mv  
- Nr. 3: 30.12.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv  
- Nr. 4: 22.01.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

**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):

Vaskemaskine (Miele), Ovn (Samsung, 2 stk.), Opvaskemaskine (Ikea), Køle/fryseskab (Ikea), Kogeplade (Bosch), Varmepumpe (Haier)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Obovej 13A, 3360 Liseleje  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 00184JO  
Ejerudgift/md.: kr. 2.495

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Forsikringen dækker brand, herunder el-skade

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.470 Forbrug: 6.540 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Med pejseindsats  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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

Energimærkning: Energimærke C



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje

Adresse: Obovej 13A, 3360 Liseleje  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 00184JO  
Ejerudgift/md.: kr. 2.495

Dato: 30.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.136	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	10.577	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	5.492	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Grundejerforening	kr.	1.400	I alt	kr.	3.024.012
Skorstensfejning	kr.	779			
Rottebekæmpelse	kr.	51			
Husforsikring - anslået	kr.	4.500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	29.935		

**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: Obovej 13A, 3360 Liseleje  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 00184JO  
Ejerudgift/md.: kr. 2.495

Dato: 30.04.2026

**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. 312.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 731.795

**Gæld udenfor købesummen**

**Ingen Grundejerforening**

Navn: Asserbo Grundejerforening  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**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.

**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.

**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 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.



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje



Badeværelse



Køkken



Køkken



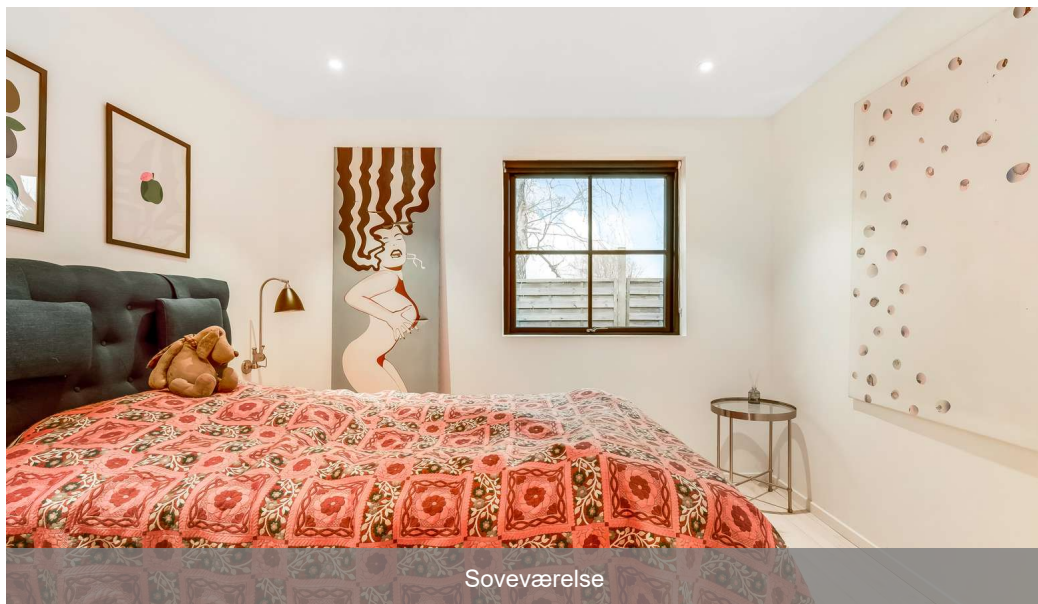
Facade



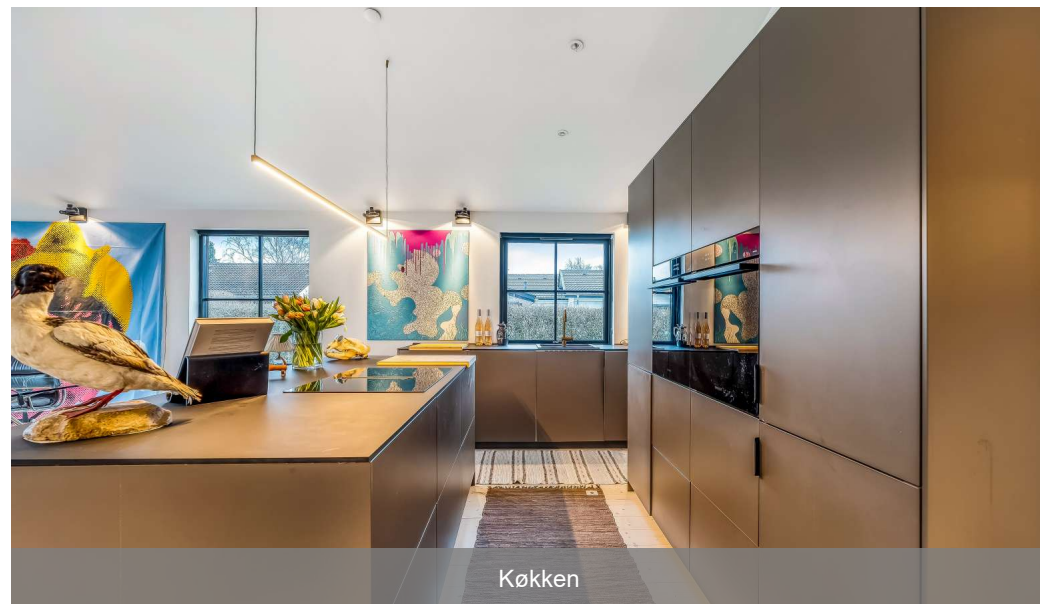
OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

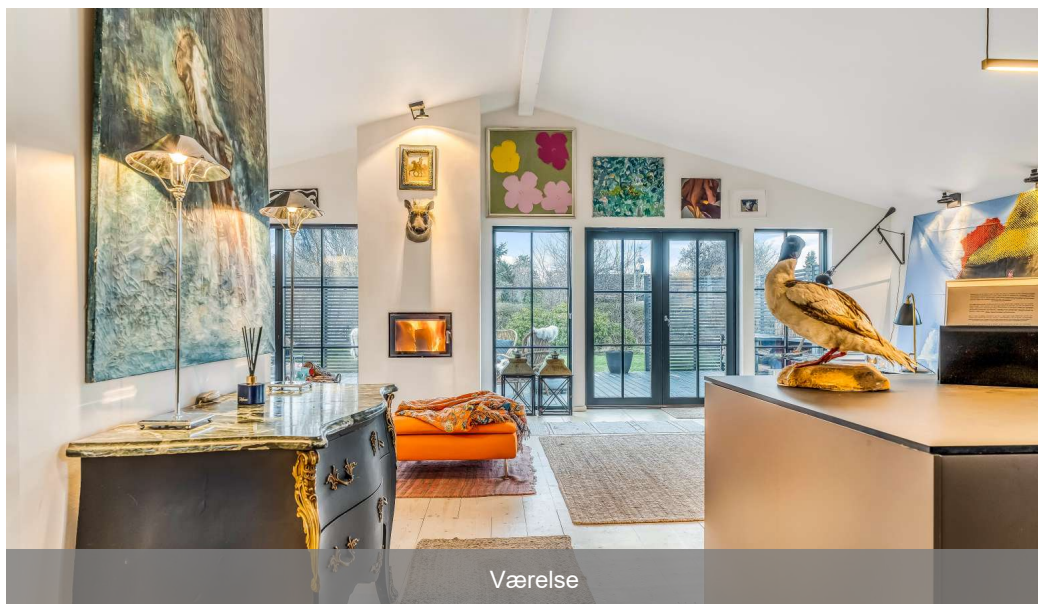
Liselejevej 15B  
3360 Liseleje



Soveværelse

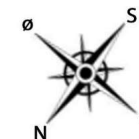


Køkken



Værelse





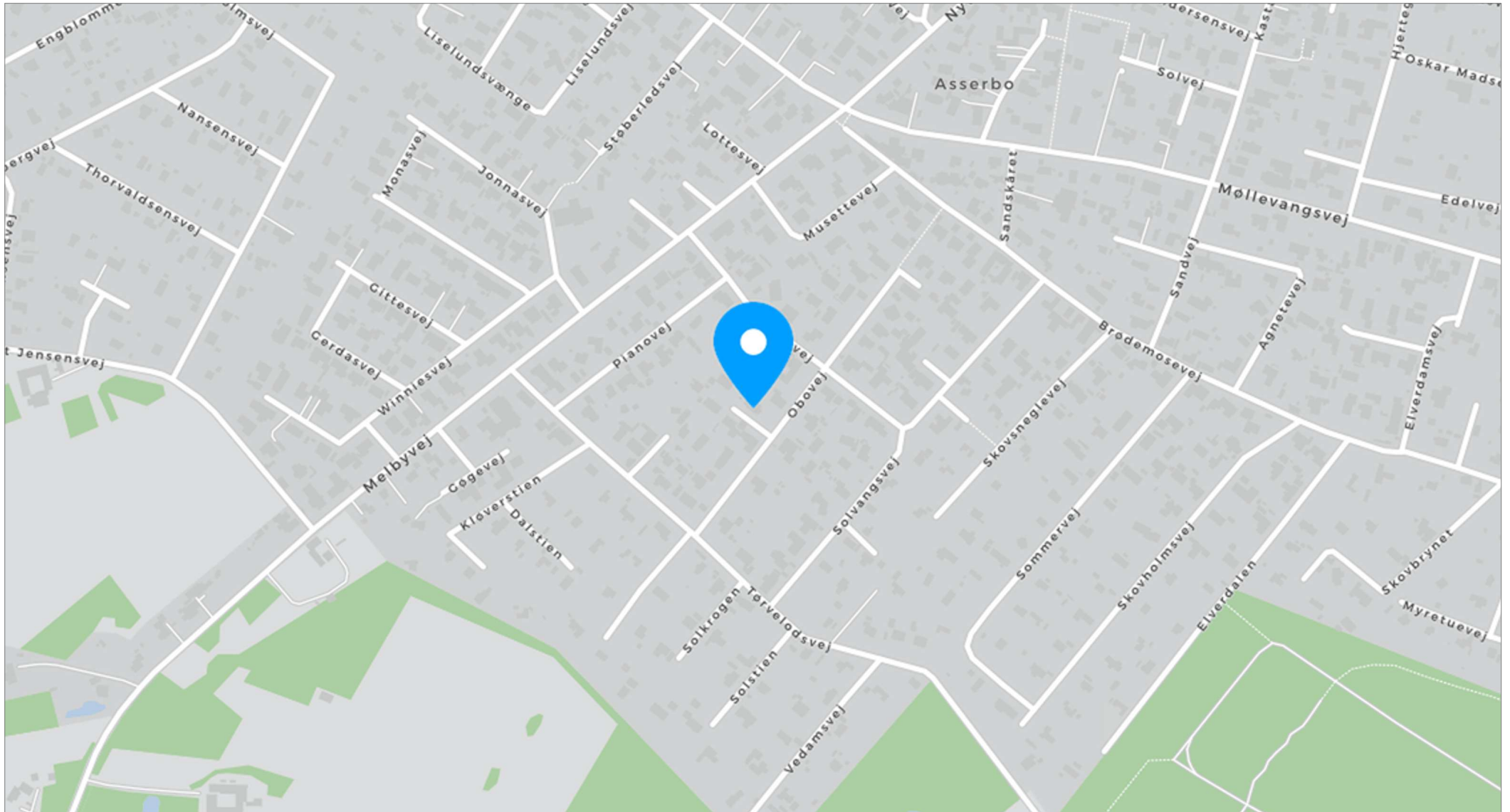
Vejledende tegning uden ansvar.



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