

## Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kystvej 8, 3360 Liseleje  
Kontantpris: kr. 17.900.000

Sagsnr.: 19990000967  
Ejerudgift/md.: kr. 12.348

Dato: 15.4.2026



### Beskrivelse:

Henning Larsen-arkitektur med udsigt til Norge.

Tegnet af Henning Larsens tegnestue med en helt særegen forståelse for natur og arkitektur. Det smukke træbeklædte hus ligger som den næstældste matrikel i det gamle Liseleje på en naturgrund, hvor intet stopper dit blik uanset hvilken retning du kigger. Beskyttet og tilbagetrukket fra den aktive kyststrækning med uhindrede kig over de fredede klitrealer med Kattegat for enden og Norge helt derude i horisonten. Ja, man kigger faktisk forbi Sverige fra dette hus.

Tidligere lå her et gammelt fiskerhus godt gemt væk fra vind og vidder, men huset i dag blev tegnet med det helt omvendte fortegn. Split-level-tilgangen lader soverælsler ligge nederst med mulighed for skygge og kølighed bag de store skodder, mens bare et par trin op af den centrede trappe til leverummene slår udsigten ganske enkelt benene væk under dig.

Heroppe mødes du af et storslået rum, hvor loftet møder kippen og adgangen til den store terrasse går i ét med de imponerende Dinesen-planker. De i øvrigt akustikdæmpende glaspartier, der kan åbnes helt og aldeles op, skaber et inde-ude miljø med den opvarmede og terrasselange infinity-pool som det absolutte trumfkort. Poolen er med motoriseret dække, der holder på varmen natten over, så morgendukkeren ikke bliver alt for frisk. Mod vest ligger en udvendig spisekrog med indbygget varmesystem, der elegant glider ned fra loftet og mod øst er der charmerende kig mod Liseleje, der ligger i slentre-afstand fra huset.

Det kridhvide Boform-køkken spejler sig i sæsonernes farver, og i det hele taget er det husets indvendige tanke, at farverne fra solens op- og nedgange ikke skal forstyrres. Den næsten asketiske indretning yder ultimativ fokus på naturen, himlen og udsigtsmaleriet, der strækker sig i hele husets længde. Yderligere nogle trin op ligger stuen med samme udsigt, mens master-bedroom har fået et stort indvendigt glasparti, der gør det muligt at vågne til en udsigt, der bestemt ikke giver dig lyst til at lukke øjnene igen.

Der er badeværelser med lækre Vola-armaturer på begge etager og nederst er der masser af plads til gæster, børn og børnebørn i de tre gode værelser. Alt er passet og plejet og for blot 5 år siden blev alt malet og slebet, mens det gamle oliefyr blev erstattet af en ny luft til varmvandspumpe.

Beskrivelsen fortsættes på næste side.

### 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: Kristian Lützu

---

Adresse: Kystvej 8, 3360 Liseleje  
Kontantpris: kr. 17.900.000

Sagsnr.: 19990000967  
Ejerudgift/md.: kr. 12.348

Dato: 15.4.2026

---

Liseleje er som sagt lige om hjørnet og den idylliske sommerby oplever en skøn udvikling med opblomstring af gode butikker, caféer og restauranter. Købmanden med et godt udvalg ligger dog præcis samme sted, som den har gjort siden 1947. Stien til stranden får du adgang til lige nede i haven og når du skal køre herop fra byen, kan du glæde dig over, at Hillerødmotorvejen står til forlængelse, hvilket kommer til at afkorte den i forvejen korte køretur.

Huset har status som helårshus uden bopælspligt, der åbner for nogle fordelagtige økonomiske muligheder, hvis der fx tænkes i udlejning. Huset lejes flittigt ud af de eksisterende ejere, og lejeindtægten alene kan gøre huset til et interessant aktiv.

Kystvej 8 er et helt særligt hus tegnet til dette sted, på dette sted. Der er ikke mange af dem.

---

Adresse: Kystvej 8, 3360 Liseleje  
Kontantpris: kr. 17.900.000

Sagsnr.: 19990000967  
Ejerudgift/md.: kr. 12.348

Dato: 15.4.2026



Adresse: Kystvej 8, 3360 Liseleje  
Kontantpris: kr. 17.900.000

Sagsnr.: 19990000967  
Ejerudgift/md.: kr. 12.348

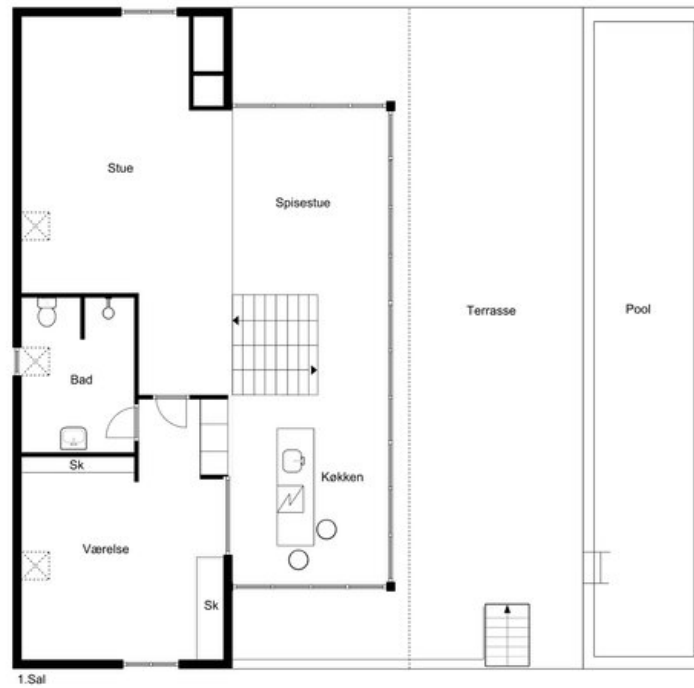
Dato: 15.4.2026



Adresse: Kystvej 8, 3360 Liseleje  
Kontantpris: kr. 17.900.000

Sagsnr.: 19990000967  
Ejerudgift/md.: kr. 12.348

Dato: 15.4.2026



Adresse: Kystvej 8, 3360 Liseleje  
Kontantpris: kr. 17.900.000

Sagsnr.: 19990000967  
Ejerudgift/md.: kr. 12.348

Dato: 15.4.2026

### Ejendomsdata\*:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Halsnæs  
Matr.nr.: 12b Melby By, Melby  
BFE-nr.: 2284217  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2009

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 13.432.000,00  
Grundværdi: 7.160.000,00  
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.745.600,00  
Grundlag for grundskyld: 5.728.000,00

### Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: ATAG  
type: Ovn mærke: ATAG  
type: Kogeplade mærke: ATAG  
type: Emhætte mærke: ATAG  
type: Vaskemaskine mærke: Miele  
type: Tørretumbler mærke: Miele

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

#### Arealer \*\*

Grundareal: 945 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 207 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:

\*\* 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:

27.5.1993 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

#### Beskyttet område

Der er noteret følgende naturbeskyttelse for ejendommen:  
Beskyttede naturtyper - Overdrev  
NATURA 2000 - Habitatområder

#### Lokalplan

Plan - For Liseleje

#### Kommuneplan

Kommuneplan 2025 - Halsnæs

#### Spildevandsplan

<https://halsnaes.cowiplan.dk/spildevandsplan-2022-2032/klimatilpasning/>

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Kystvej 8, 3360 Liseleje  
Kontantpris: kr. 17.900.000

Sagsnr.: 19990000967  
Ejerudgift/md.: kr. 12.348

Dato: 15.4.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"*

Jf. Energimærke fra 2021 er det anslåede varmeforbrug 5.690 kr. - 5.244 Kwh.

#### 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.

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

Energimærkning: A2010

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering:**

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.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

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

Adresse: Kystvej 8, 3360 Liseleje  
Kontantpris: kr. 17.900.000Sagsnr.: 19990000967  
Ejerudgift/md.: kr. 12.348

Dato: 15.4.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 70.276,10	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2026	kr. 62.435,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 10.154,38	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 5.257,50	I alt
Røttebekæmpelse	kr. 52,30	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 148.175,28	

**Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:**

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering**

Udbetaling: 895.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 95.736 md./ 1.148.834 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 77.149 md./ 925.784 år v/ 26,55 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3,5 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 3.3.2026. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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: Kystvej 8, 3360 Liseleje  
Kontantpris: kr. 17.900.000Sagsnr.: 19990000967  
Ejerudgift/md.: kr. 12.348

Dato: 15.4.2026

**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:****Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	9.536.944,30	9.536.944,30	9.547.785,61	DKK	2,38	599.587,98	20,50	4,97				

**Foreningsforhold:****Grundejerforening el. lign.:** Nej