



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Musvågестien 7 3300 Frederiksværk

Pris	7.495.000 kr.
Udbetaling	375.000 kr.
Brutto	41.486 kr.
Netto	33.183 kr.
Ejerudgift (md)	6.567 kr.
Boligareal	102 m ²
Udhus	20 m ²
Grundareal	65.513 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	2024
Sagsnummer	013048324
Ejendomstype	Fritidsbolig

I første række til Arresø - liebhaveri i særklasse

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: Musvågestien 7, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 013048324
Ejerudgift/md.: kr. 6.567

Dato: 24.04.2026



Nybygget sommerhus opført i 2024 med en unik beliggenhed og på 27.060 m² naturgrund ned til Arresø. Har i hang til at sejle kan bådturen blive en realitet. Dyrelivet er et kapitel for sig selv på denne skønne beliggenhed.

Pausen fra storbylivet kan ikke blive mere fuldendt end på Musvågestien 7 med fugleliv og råvildt.

Nærliggende jagtområde og jord på ialt 38.453 m² medfølger og har adressen Musvågestien 6 - der er beliggende 2 minutters gang fra sommerhuset.

- **27.060 m² skov- og naturareal mod Arresø ved sommerhuset**
- **38.453 m² jagtareal med rigt dyreliv**
- **65.513 m² IALT**

Det sorte træhus er bygget i materialer - der bringer naturens autentiske udtryk ind i sommerhuset - smagfuldt indrettet på 102 m² og indeholder:

Entre, stue/alrum/spisestue (næsten 44 m²) i åben forbindelse med lækert køkken - og udgang til fantastisk overdækket terrasse ud mod Arresø. 2 dejlige børneværelser - begge med hems, stort soveværelse, teknikrum med vaskefaciliteter, badeværelse med brusebad. Fra stuen er stige til hems med udsigt over Arresø.

Denne beliggenhed, sommerhuset og skoven med jagt skal simpelthen opleves.

Der er mulighed for at bygge yderligere til med et gæstehus eller sommerhus på det ikke naturfredede areal (paragraf 3 jord)

Natur, natur og atter natur.

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: Musvågestien 7, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 013048324
Ejerudgift/md.: kr. 6.567

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: fritidshus
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 10ia Tisvilde By, Tibirke
BFE-nr.: 9179211
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat vej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 7.495.000
Grundværdi: 3.993.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.996.000
Grundlag for grundskyld: 3.194.400

Arealer**

Grundareal: 65.513 m²
- heraf vej 414 m²
Boligareal i alt: 102 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: 15.11.1952 - Dok om landvindingslaug mv, se tillige akt D451 -
- Nr. 2: 01.02.1983 - anm byrder Dok om fredning, Prioritet forud for pante-gæld
- Nr. 3: 24.04.1991 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 07.01.2026 - Vedtægter for Landvindingslaget Karsemosen

Planer

Kommuneplan 7.S.01 - Sommerhusområde ved Sandet

Anvendelsesbegrænsninger

Ejendommen er beliggende i paragraf 3 naturområde.

<https://sgavmst.dk/natur-og-jagt/naturbeskyttelse/3-beskyttede-naturtyper>

Tilbehør:

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

Emhætte, Ovn, Kogeplade, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Musvågestien 7, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 013048324
Ejerudgift/md.: kr. 6.567

Dato: 24.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal Forsikring G/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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Sælger oplyser at de ikke har brugt sommerhuset særlig meget og deres forbrug er således ikke repræsentativt, og variabelt forbrug er således anslået.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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: Musvågestien 7, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 013048324
Ejerudgift/md.: kr. 6.567

Dato: 24.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.580	Kontantpris	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	35.458	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Grundejerforening inkl. grøfter	kr.	1.200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	4.012	I alt	kr.	7.549.496
Skorstensfejer	kr.	671			
Rottebekæmpelse	kr.	125	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		
Husforsikring - anslået	kr.	4.200			
Landvindingslag Karsemose partsfordeling	kr.	724			
Landvindingslag Karsemose grundbidrag	kr.	1.839			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	78.808			

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: Musvågestien 7, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 013048324
Ejerudgift/md.: kr. 6.567

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:

Grundejerforening

Navn: Sandbo Ejerlaug Søren Bald (formand)
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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 ejendomsskatteformen. 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 salgspstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgspstillingens 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 salgspstillingen 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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgspstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået [som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige/endelige ejendomsvurderingers tilsvarende værdiforhold]/[som en del af ejendomsværdien ud fra tilsvarende værdiforhold iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet i 2023]/[ud fra reference-grundsals handelspriser].

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Musvågestien 7, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 013048324
Ejerudgift/md.: kr. 6.567

Dato: 24.04.2026

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



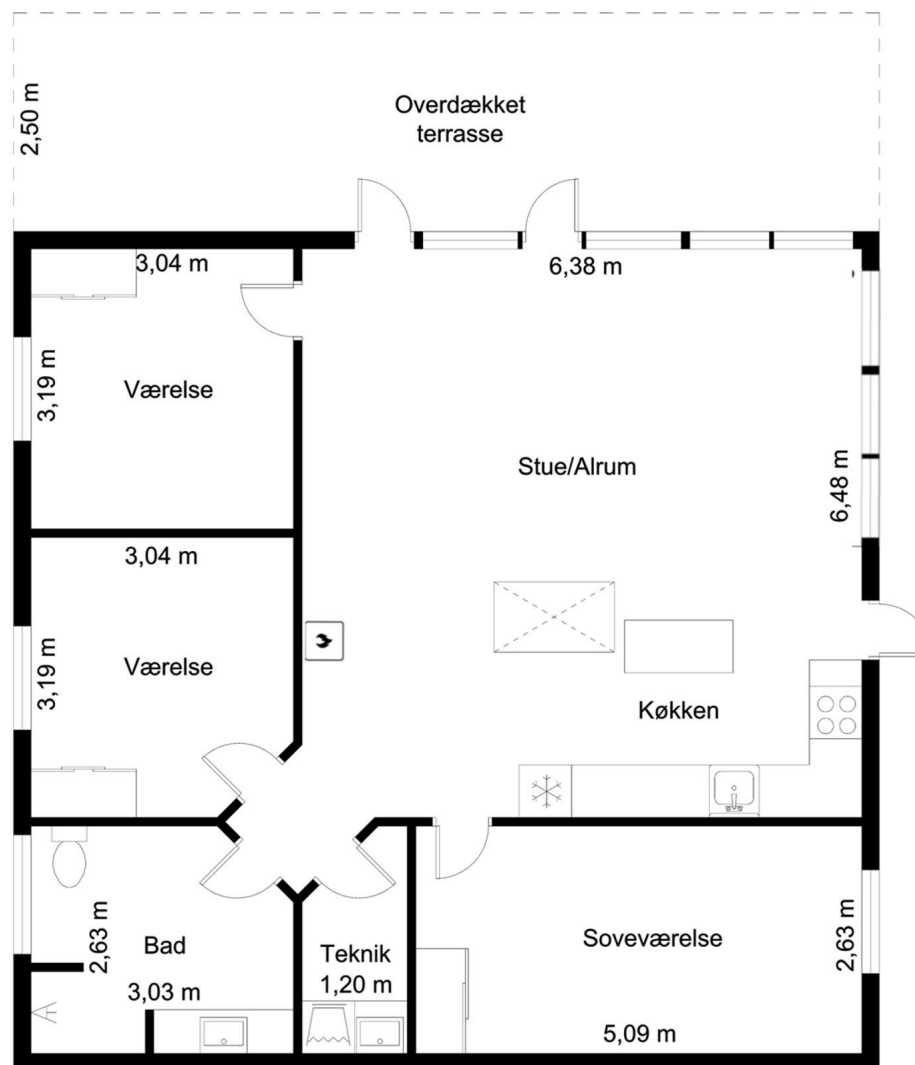


OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje





vejledende tegning uden ansvar

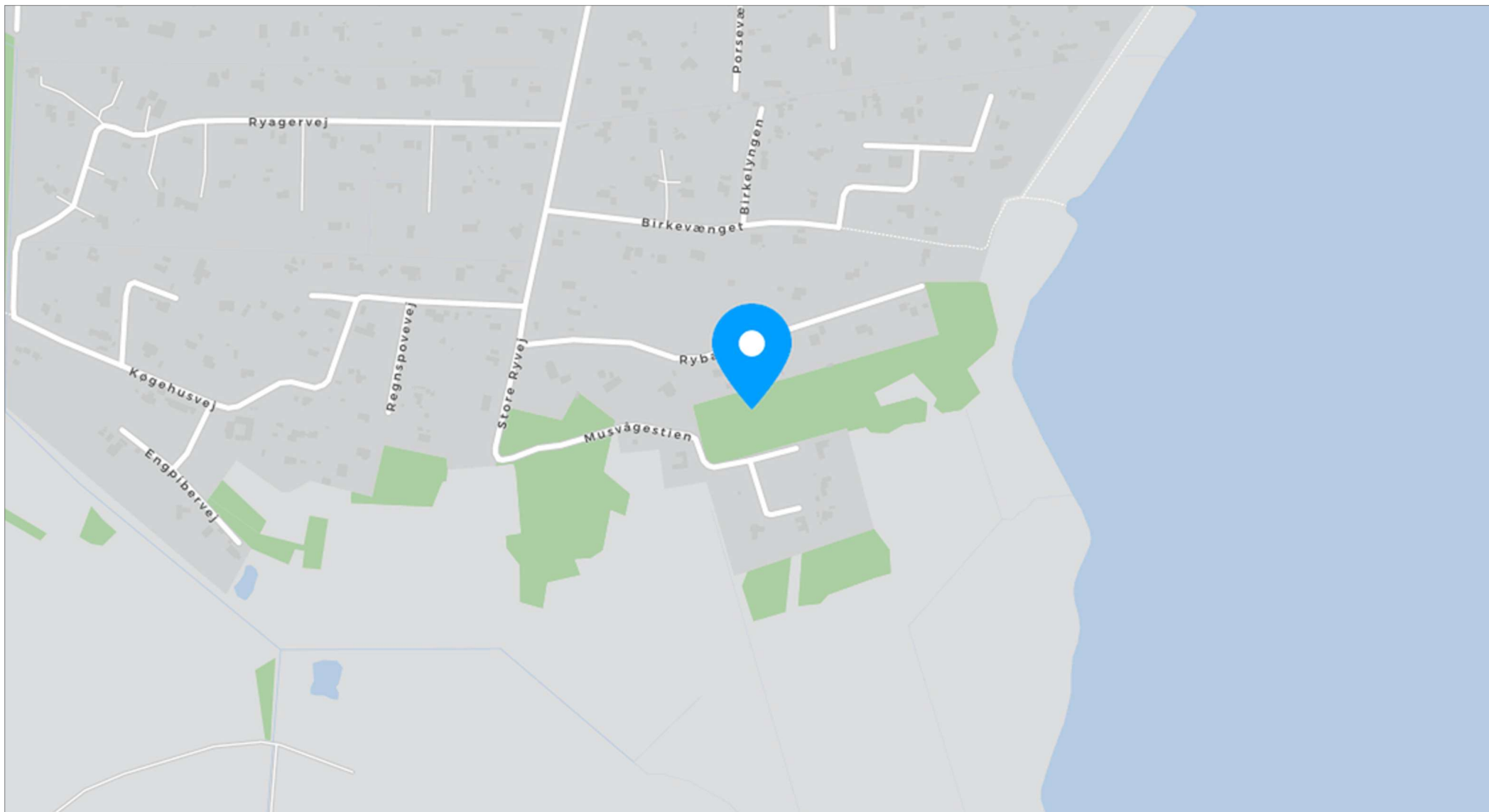




OL-Bolig
Olsen & Lohse

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