



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Rummelig og funktionel familieejendom med stort udhus og skøn altan

Carl Amossensvej 2 3300 Frederiksværk

Pris	2.495.000 kr.
Udbetaling	125.000 kr.
Brutto	13.777 kr.
Netto	11.024 kr.
Ejerudgift (md)	2.001 kr.
Boligareal	108 m ²
Carport	17 m ²
Udhus	27 m ²
Grundareal	801 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1929/1976
Sagsnummer	00233CL
Ejendomstype	Villa
Energimærke	

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: Carl Amossensvej 2, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 00233CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 08.09.2026



Rummelig og funktionel familieejendom med stort udhus og skøn altan

Velkommen til en indflytningsklar og veldisponeret bolig, der strækker sig over to fulde etager og byder på masser af plads til familielivet. Ejendommen er ideel til børnefamilien eller det pladskrævende par, der ønsker en gennemtænkt planløsning kombineret med rigtig gode hobbymuligheder i det tilhørende udhus.

Stueplan: Husets hjerte og samlingspunkt

Når du træder indenfor i hovedhuset, mødes du af en praktisk entré og gang, der fordeler adgangen til stueetagens rum.

- **Opholdsstue:** En stor og lys stue på knap 27 m² (3,90 x 6,90 m), som indbyder til både hyggelige filmaftener og langbordsmiddage.
- **Køkken:** Et funktionelt, stort køkken i direkte forbindelse med stuen, hvilket gør det nemt at kokkerere, mens samtalen med familien eller gæsterne holdes i gang.
- **Værelse:** Stueplan rummer desuden et godt, regulært værelse (2,40 x 4,10 m) – oplagt som forældresoveværelse, kontor eller gæsteværelse.
- **Badeværelse & bryggers:** Et funktionelt badeværelse samt et separat bryggers/vaskerum med egen praktisk indgang fra siden af huset – perfekt til våde flyverdragter eller hundepoter.

1. Sal: Lys stue og privat værelsesafdeling

Fra køkkenet fører trappen op til førstesalen, som overrasker med en ekstra opholdsafdeling og en flot lofthøjde (2,45 m).

- **Førstesalsstue & Altan:** En stor, lys stue (4,75 x 4,70 m), hvorfra der er direkte udgang til en **skøn altan på næsten 10 m²**. Her kan morgenkaffen eller de lune sommeraftener 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



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Carl Amossensvej 2, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 00233CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 08.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Halsnæs
Matr.nr.:	20n Vinderød By, Vinderød
BFE-nr.:	2299019
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1929/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.424.000
Grundværdi:	887.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.139.200
Grundlag for grundskyld:	709.600

Arealer**

Grundareal:	801 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²

Øvrige arealer:

Udhus:	16 m ²
Carport:	28 m ²

** 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: 20.07.1920 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 24.04.1990 - Dok om fjernvarme/anlæg m.v.

Planer

Kommuneplan 3.B1 - Vinderød Enghave
Lokalplan 03.4 - for Vinderød Enghave boligområde

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Carl Amossensvej 2, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 00233CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 08.09.2026

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: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.300 Forbrug: 18.740 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Boligskat 2026

Endelig ejendomsvurdering 2024 foreligger og boligskat for 2026 er i salgsoptstillingen beregnet på baggrund af denne. Der tages forbehold for at den endelige skattebetaling kan afvige fra det oplyste, da beregningen er vejledende og ikke bekræftet af SKAT. Køber accepterer dette og kan ikke gøre sælger eller medvirkende ejendomsmægler ansvarlig herfor.

Drikkevandsinteresser

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

Fælleskloakeret

Ejendommen er i henhold til ejendomsdata-rapport fælleskloakeret. Der er i henhold til ejendomsdata-rapport på ejendommen ingen påbud eller planlagte ændringer til kloakeringen i det område, hvor ejendommen er beliggende. Køber gøres opmærksom på at der i fremtiden kan komme påbud om ændringer af spildevandsforhold for ejendommen, og køber afholder alle fremtidige udgifter hertil.



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Carl Amossensvej 2, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 00233CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 08.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Forsikring
Rottebekæmpelsesgebyr
Renovation

kr. 5.810
kr. 7.735
kr. 5.128
kr. 52
kr. 5.291

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 2.495.000
kr. 16.850
kr. 8.067
kr. 2.519.917

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers rådgiver

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 24.016

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: Carl Amossensvej 2, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 00233CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 08.09.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.195.000
Nr. 4: hovedstol kr. 322.000
Nr. 5: hovedstol kr. 42.000

Gæld udenfor købesummen

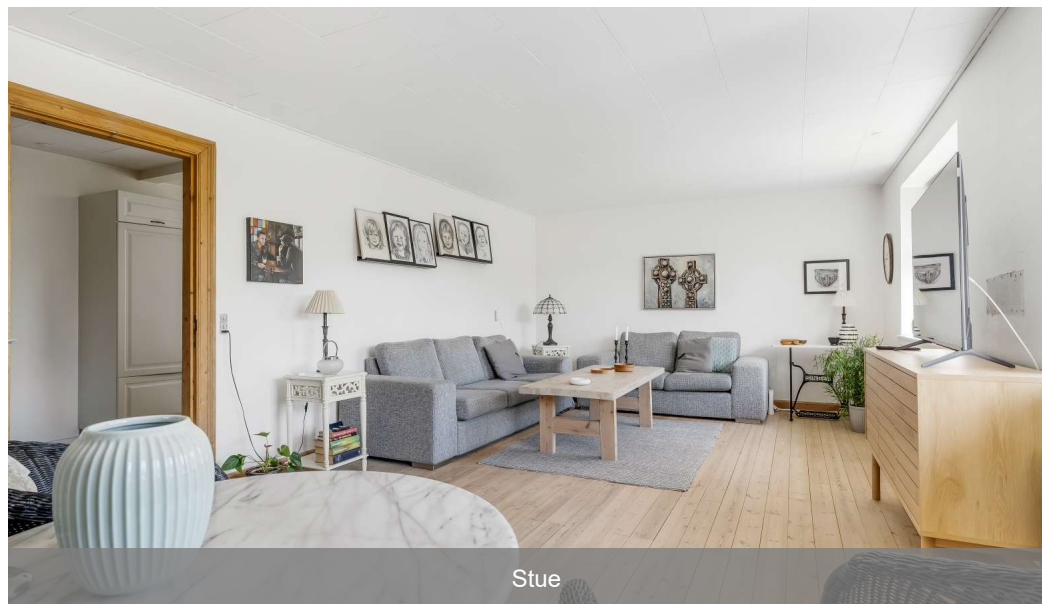
Ingen



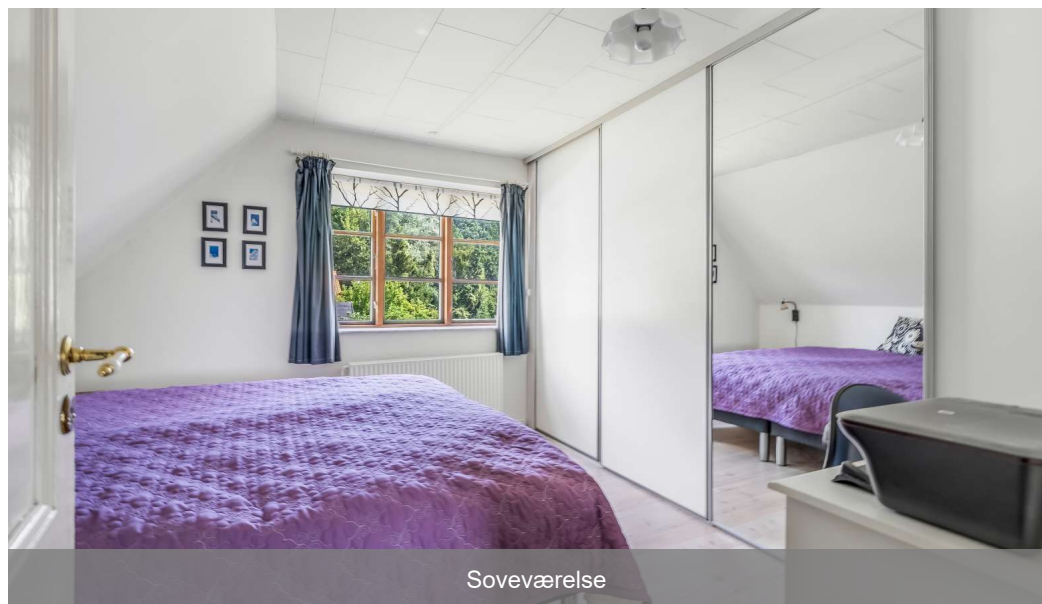
OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Stue



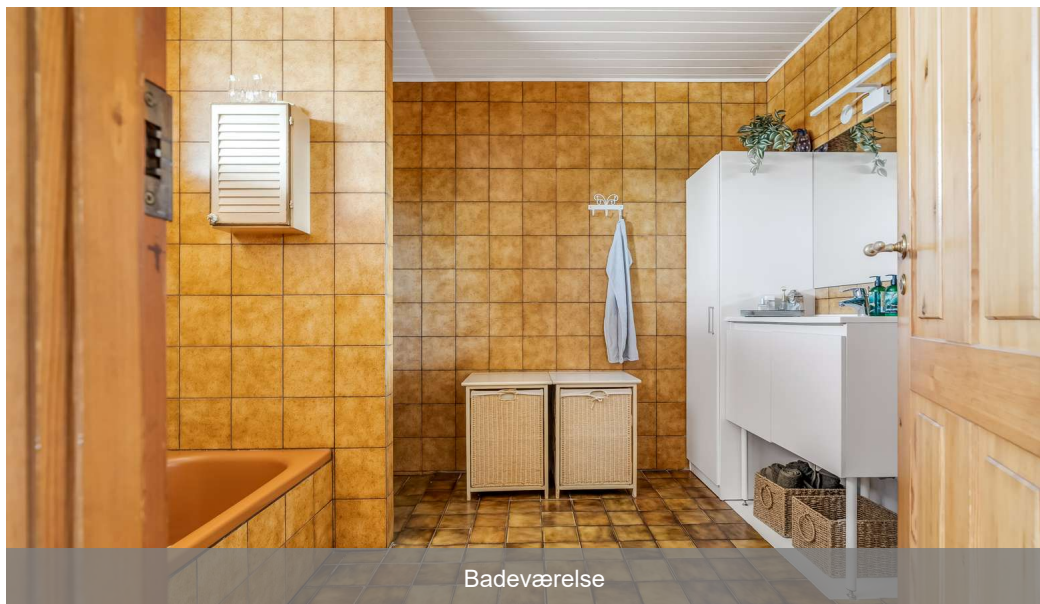
Køkken



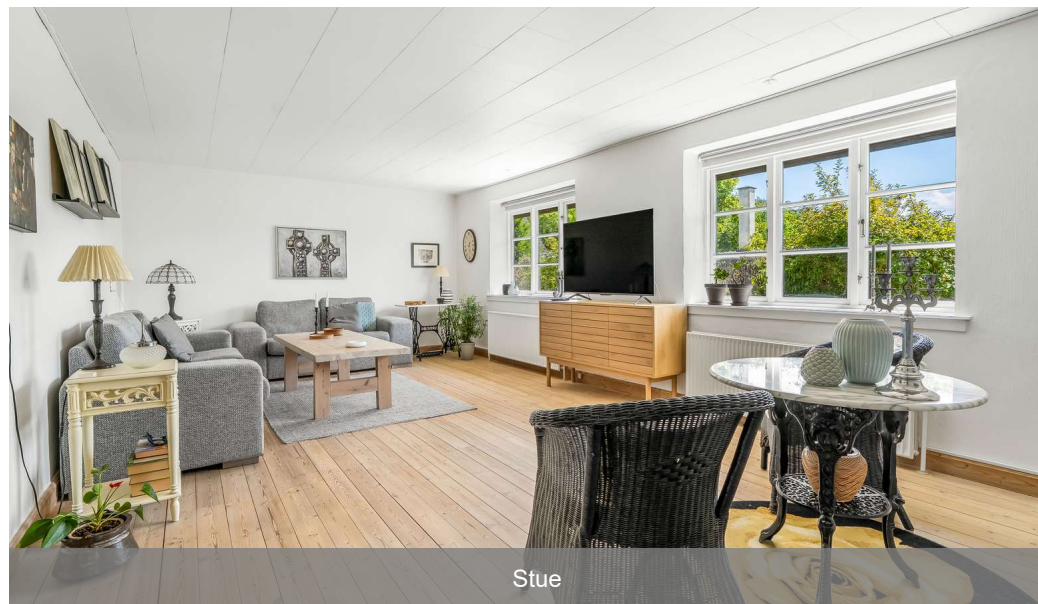
OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

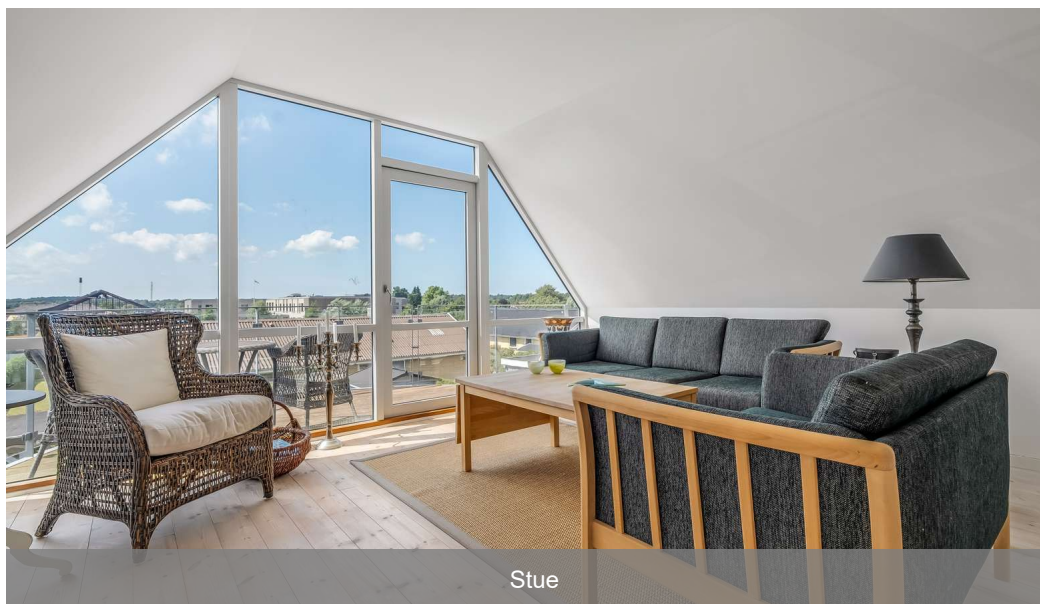
Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Badeværelse



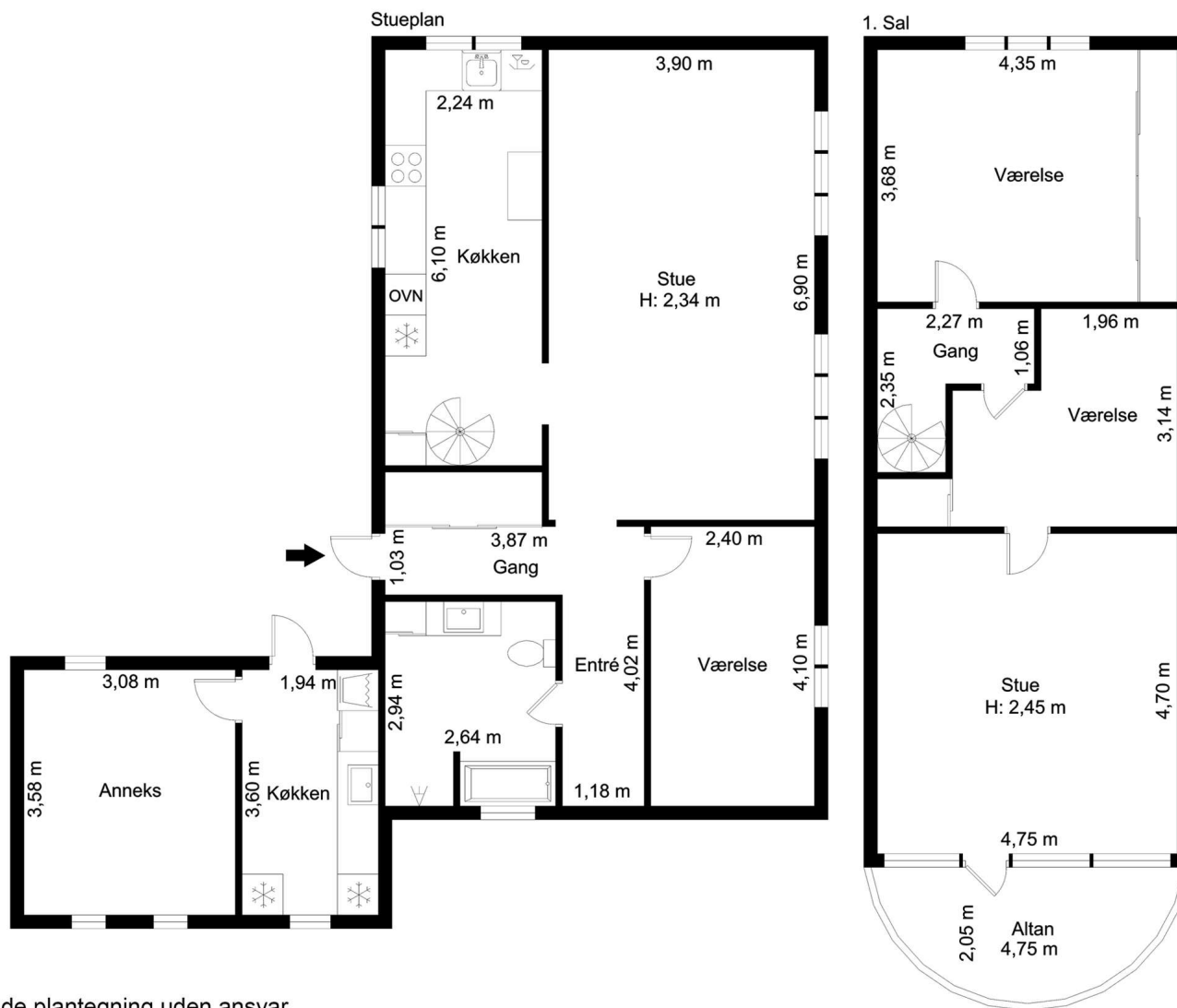
Stue



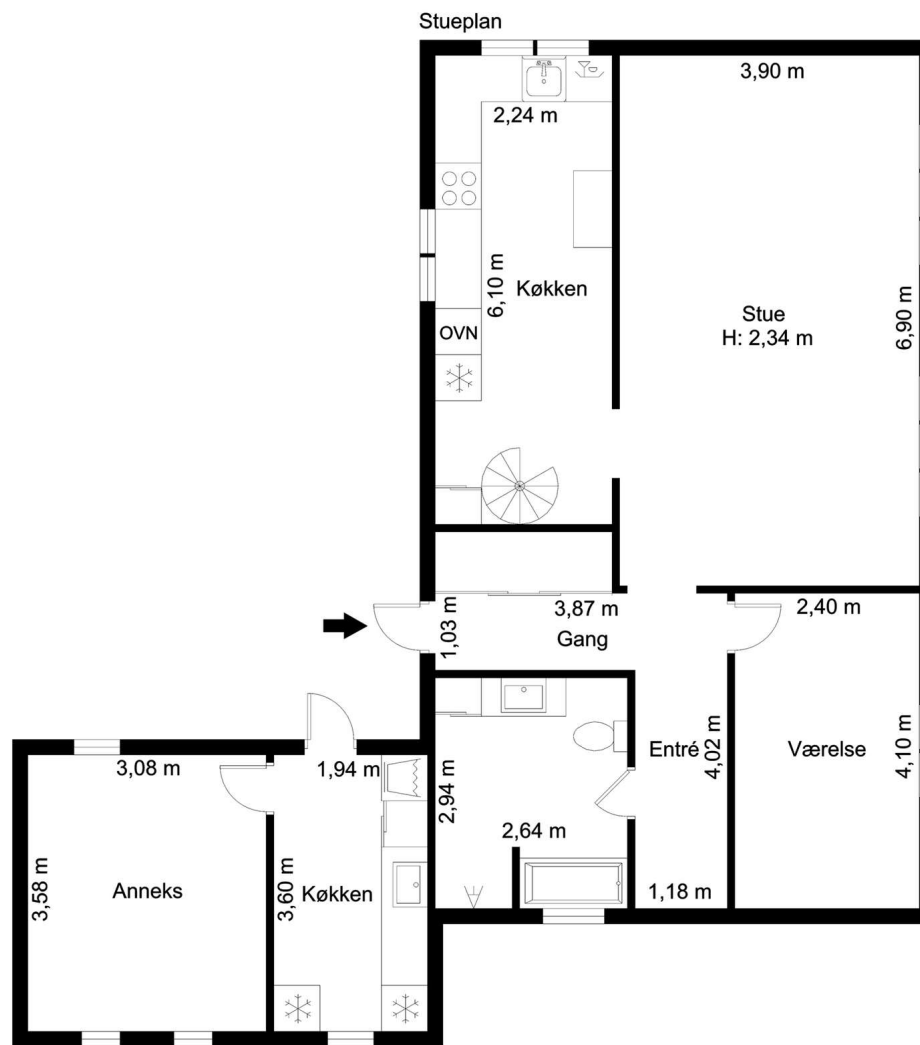
Stue



Luftfoto



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



OL
BOLIG
OLSEN & LOHSE

**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