



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Hyggeligt sommerhus på skovlignende grund

Sneppevænget 28 3300 Frederiksværk

Pris	2.745.000 kr.
Udbetaling	140.000 kr.
Brutto	15.232 kr.
Netto	12.183 kr.
Ejerudgift (md)	2.297 kr.
Boligareal	64 m ²
Grundareal	2.001 m ²
Værelser	2
Antal plan	1
Byggeår	2004
Sagsnummer	00190CL
Ejendomstype	Fritidsbolig

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: Snekpevænget 28, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 00190CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.297

Dato: 20.04.2026



I det skønneste naturområde på Sandet tæt på Arresø, er fritidsboligen her fint beliggende på stor naturgrund, i rolige omgivelser med skovens dyr som jævnligt kigger forbi.

Boligen er opført af sælger og har været i familiens eje i alle årene, nu det tid til en ny familie der kan overtage og få en masse skønne oplevelser og minder sammen.

Huset er indrettet med entre, badeværelse med brusebad, åbent køkken til spiseplads (her kunne etableres et ekstra værelse hvis dette ønskes) soveværelse med skabsvæg samt stor opholdsstue med brændeovn og udgang til terrasse og den skønne have.

Til ejendommen er et udhus/værksted.

Oplev et område med ro og fred hvor fuglesang og træernes susen dominerer stedet på en hel magisk og afslappende måde.

Tæt på indkøb og Liseleje strand indenfor cykelafstand.

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: Snekpevænget 28, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 00190CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.297

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	5ev Tisvilde By, Tibirke
BFE-nr.:	2330076
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.898.000
Grundværdi:	1.793.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.830.400
Grundlag for grundskyld:	1.078.400

Arealer**

Grundareal:	2.001 m ²
Boligareal i alt:	64 m ²

Øvrige arealer:

** 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: 26.04.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 3: 05.12.2013 - Deklaration om kommunal pumpestation med tilhørende styreskab og el-installation.

Planer

Kommuneplan 7.S.01 - Sommerhusområde ved Sandet
Lokalplan 531.01 - Sommerhusområdet Sandet

Tilbehør:

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

Komfur, Køle/fryseskab, Emhætte

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige ejendele medtages på nær det indbo der er på ejendommen på overtagelsesdagen medfølger i handlen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Snekpevænget 28, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 00190CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.297

Dato: 20.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs/brændeovn

Anslået kr. 12.000

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" og "risiko for brand"

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: Snekpevænget 28, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 00190CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.297

Dato: 20.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.335	Kontantpris	kr.	2.745.000
Grundskyld	kr.	11.970	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.350
Grundejerforening anslået inkl. landvinding	kr.	1.200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Forsikring sælgers nuværende	kr.	3.794	I alt	kr.	2.769.949
Skorstensfejer	kr.	1.169			
Jordanvisning	kr.	7	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		
Rottebekæmpelse	kr.	89			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.564			

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: Snekpevænget 28, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 00190CL
Ejerudgift/md.: kr. 2.297

Dato: 20.04.2026

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:

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.

Offentlig Kloakering

Det er i Halsnæs Kommune besluttet at der skal ske kloakering i sommerhusområder ved Roskilde Fjord - Kregme og Ølsted samt i Liseleje. Der henvises til hjemmeside: <https://halsnaes.cowiplan.dk/spildevandsplan-2022-2032/hvad-gaelder-for-mig/> - hvilket køber skal gøres opmærksom på. Omkostning hertil er ikke medtaget i nærværende salgsopstilling og

planen løber fra 2024-2032 og køber er bekendt med at der kommer udgifter hertil. Udgiften hertil kendes ikke endnu.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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.]

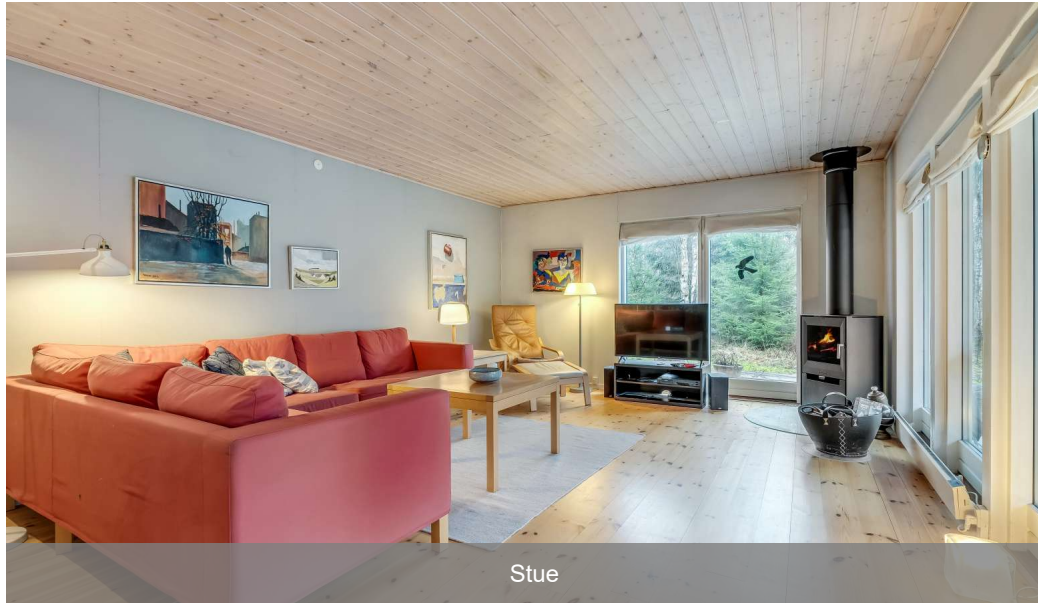
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



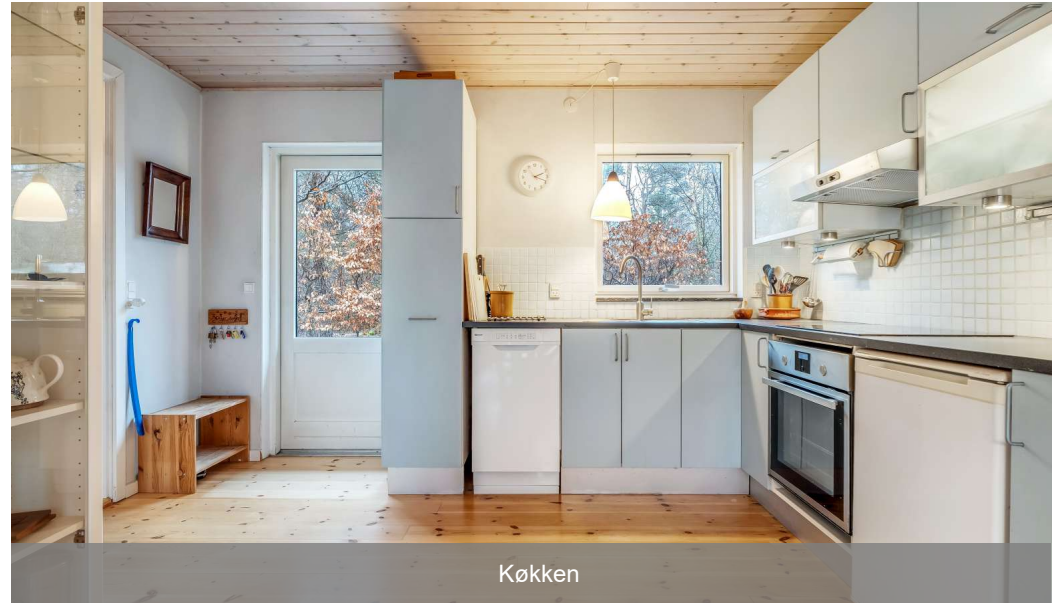
OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Stue



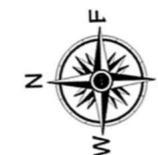
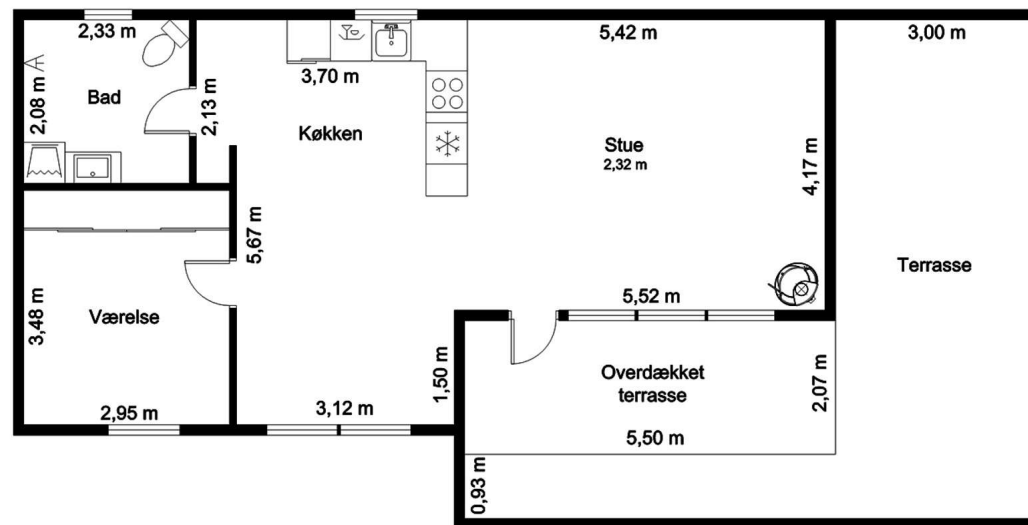
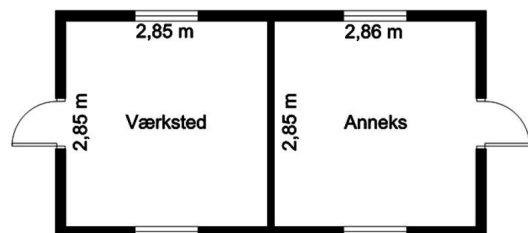
Køkken



Stue



Facade



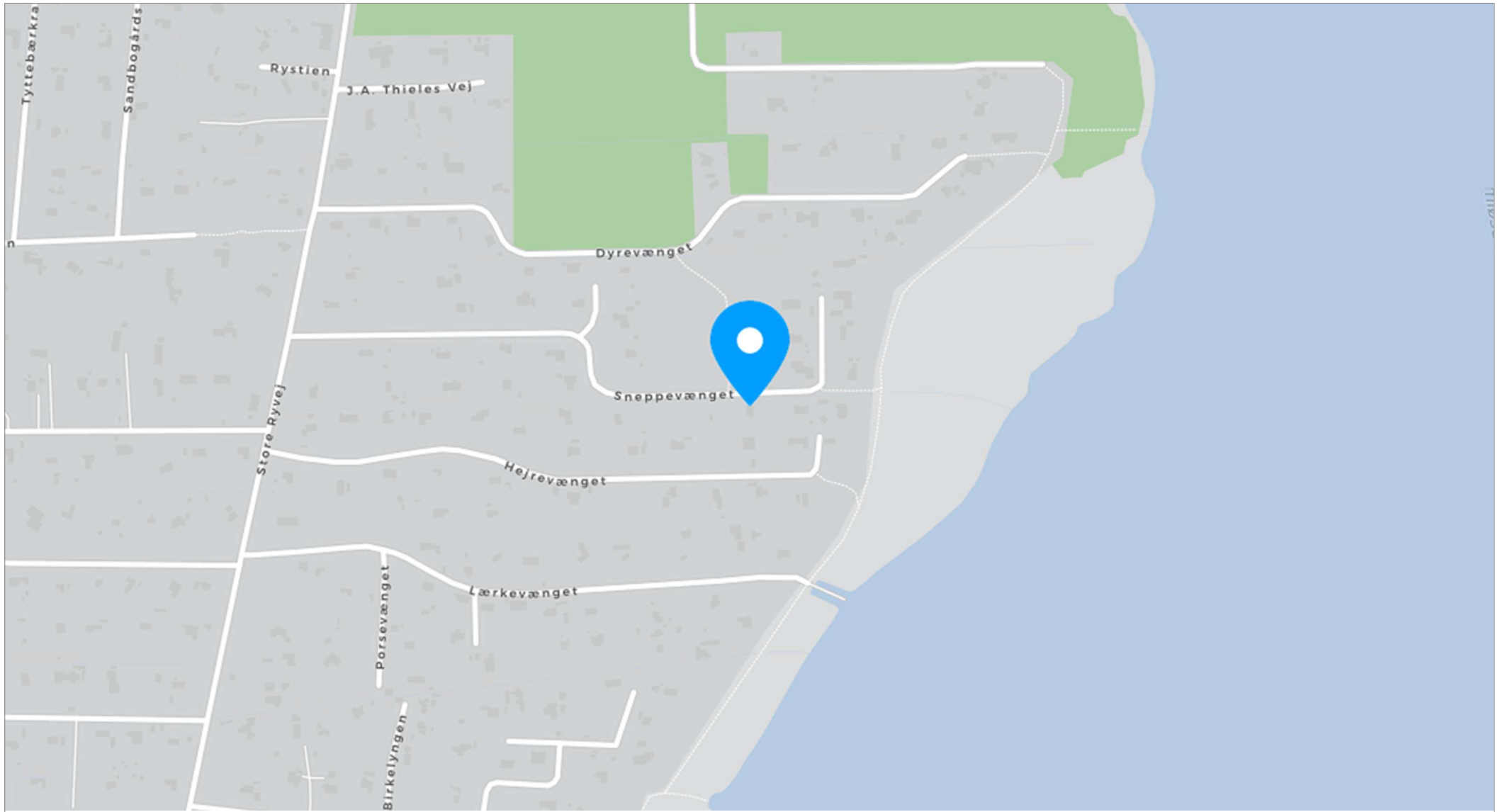
vejledende tegning uden ansvar



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 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