



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje



Flot højt beliggende helårsanvendeligt fritidshus

## Venusvej 6 3300 Frederiksværk

Pris	2.675.000 kr.
Udbetaling	135.000 kr.
Brutto	14.854 kr.
Netto	11.847 kr.
Ejerudgift (md)	2.611 kr.
Boligareal	119 m <sup>2</sup>
Udhus	18 m <sup>2</sup>
Grundareal	1.095 m <sup>2</sup>
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	2009
Sagsnummer	00200CL
Ejendomstype	Fritidsbolig
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: Venusvej 6, 3300 Frederiksværk  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 00200CL  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 27.04.2026



I skønne Lille Kregme, ned af kringelkroget grusvej, og næsten helt skjult, meget privat med kun få ejendomme, er fritidsboligen her godt og højt beliggende.

Boligen har en helt særlig stemning og opført af sælger med henblik på helårsbeboelse (da sælger har tilladelsen til helårsbeboelse) og de har boet her siden.

Grunden er i flere niveauer, og henvender sig ikke til gangbesværet personer, da her er en del trapper og forskudte plan.

Boligen er indrettet med 3 soveværelser, stort badeværelse med brusebad og badekar, bryggers/teknikrum, flot opholdsstue med åbent køkken og udgang til overdækket træterrasse.

Flot udsigt over området og på denne tid kan man skimte fjorden, som kun er en kort gåtur ned af bakken.

Skovens dyr, fugle, hjorte og egern er der masser af, man bor nærmest midt i det hele og generelt er området meget naturskønt og kan nydes på alle årstider.

Grunden har flere frugttræer, vindruer, drivhus samt udhus til opbevaring.

Her er højt til loftet både ude og inde, indenfor har man lavet loft til kip så man får en fornemmelse af plads og luft samtidig med man kan nyde den flotte udsigt over områdets mange høje træer.

Her får i ikke en standard bolig eller et typehus, men en ejendom der skiller sig ud fra de andre.

### 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: Venusvej 6, 3300 Frederiksværk  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 00200CL  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til:  
Kommune: Halsnæs  
Matr.nr.: 4bm Kregme By, Kregme  
BFE-nr.: 2279314  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 2009

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.672.000  
Grundværdi: 870.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.137.600  
Grundlag for grundskyld: 696.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.095 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 92 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 119 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Udhus: 18 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: 24.09.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 6.S2 - Præstehøj og Månedalen  
Lokalplan 06.19 - For et blandet helårs- og sommerhusområde ved fjorden i Ll. Kregme  
Lokalplan 06.19 tillæg 1 - Tillæg 1 til Lokalplan 06.19

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja \_\_\_ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Det indbo der er på ejendommen på overtagelsesdagen, medfølger i handlen, såfremt køber ikke ønsker at beholde dette er bortkørsel og afskaffelse for egen regning og uvedkommende for sælger og medvirkende ejendomsægler.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Venusvej 6, 3300 Frederiksværk  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 00200CL  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TRYG Kundeservice  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se forsikringspolice.

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: Ingen

Oplyses ikke, ide der er tale om et fritidshus.

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"

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: Venusvej 6, 3300 Frederiksværk  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 00200CL  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 27.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.902	Kontantpris	kr.	2.675.000
Grundskyld	kr.	7.586	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.950
Grundejerforening anslået	kr.	800	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	4.123	I alt	kr.	2.700.596
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	120			
Renovation	kr.	4.596	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		
Tømning af bundfældningstank, anslået	kr.	3.200			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.327			

**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: Venusvej 6, 3300 Frederiksværk  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 00200CL  
Ejerudgift/md.: kr. 2.611

Dato: 27.04.2026

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**

**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 gøre opmærksom på. Omkostning hertil er ikke medtaget i nærværende salgsoptilling 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**

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.

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

**Drikkevandsinteresser**

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

**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.

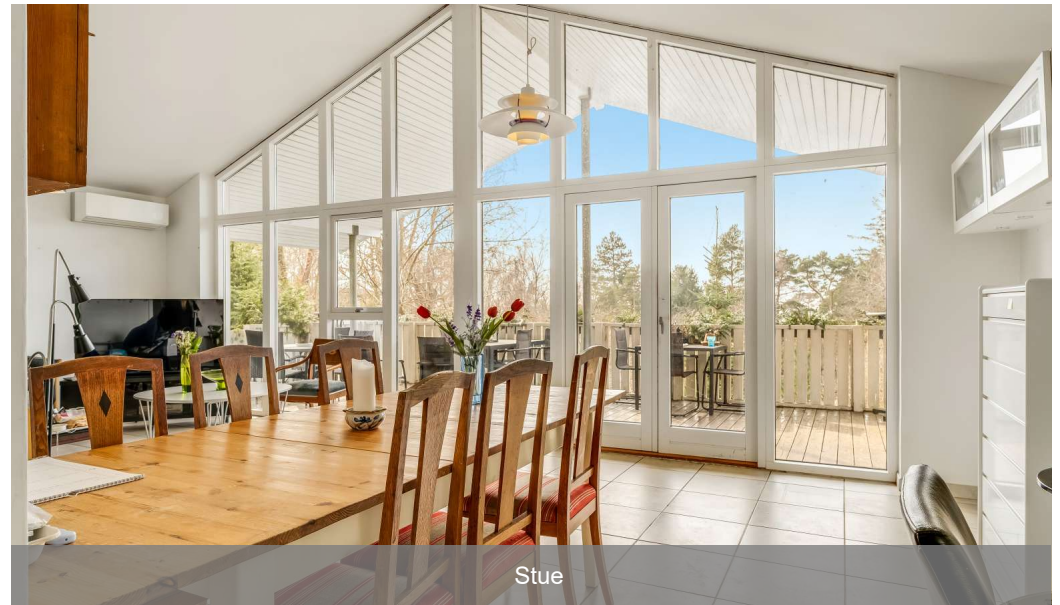
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



OL-Bolig  
Olsen & Lohse

28 15 54 54  
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B  
3360 Liseleje

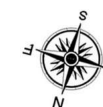
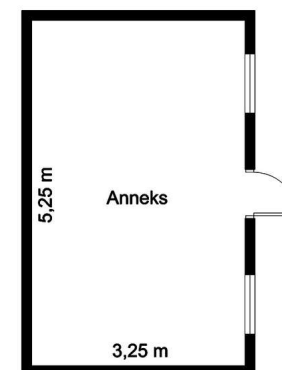
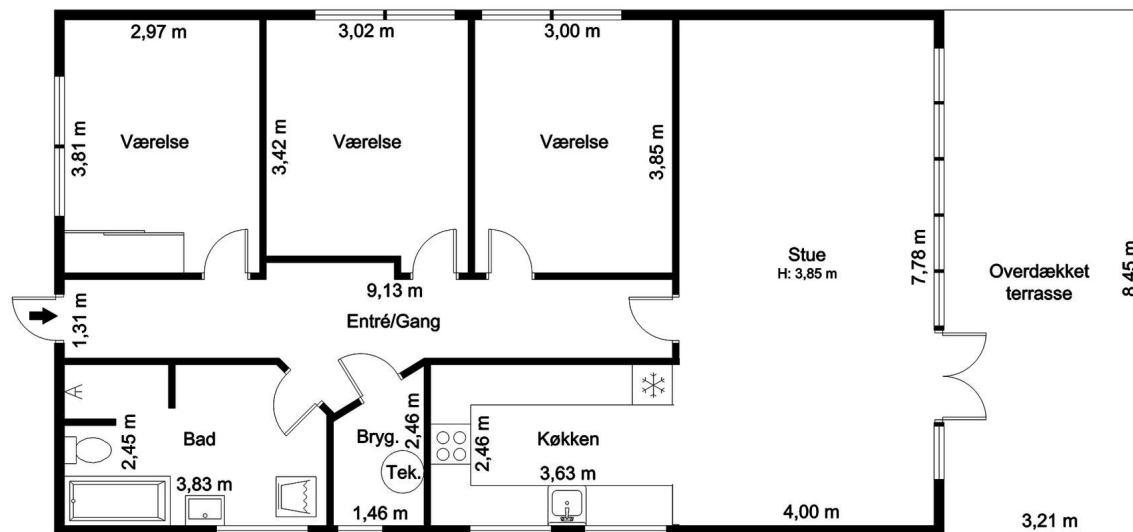


Stue



Køkken





vejledende tegning uden ansvar





**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



**Camilla Lohse**  
Indehaver

53730142

lohse@ol-bolig.dk