

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

REAL



Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	221
Kontant	3.695.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.156	Grund m ²	4.809
Byggeår/ombygget	1775/2008		

Sagsnr. **3593261**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / www.realmæglerne.dk/3250

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: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593261
Ejerudgift/md.: kr. 4.156

Dato: 05.04.2026



Charmerende sommerhus med stråtag og adgang direkte til Tisvilde Hegn!

OMRÅDET:

Beliggende i gammelt sommerhus område kun 3,2 km. fra Stængehus Strand, 1,3 km fra Arresø, samt små 3 km fra Tibirke bakkerne og 700 m. fra Asserbo Slotsruin. Cykelstier til alt hvad hjertet begærer!

EJENDOMMEN:

Stråtækt sommerhus fra 1775 i 1 ½ plan som bare oser fristed!
Ejendommen er opført på en frodig naturgrund med et hovedhus og 2 annekser, samt en garage som samlet omkredser den dejlige gårdhave med overdækket terrasse. Perfekt til de lange solrige sommeraftener!

INDRETNINGEN:

Entre til stor opholdstue med direkte adgang til 1. toilet og 1. badeværelse. Hyggelig gammeldags spisestue, samt åbent køkken med udgang til gårdhaven. 3. værelser (2. af dem med nyere gulve) med en trappe til 1. sal placeret centralt mellem værelserne, som giver passage til en stue med udsigt og 1. værelse mere, begge rum med nye gulve. Værelset med eget toilet og bruseniche. Går du ud fra hovedhuset finder du en garage/opbevaringsrum, samt 2 annekser med 2 fine værelser (u. toilet) og en terrasse, hvor man kan side og nyde den livsgivende gårdhave og det idyliske hovedhus fra 1775

GENEREL STAND:

Et ubeskriveligt smukt sommerhus, som har brug for et opdateret/moderniseret "look", så dens rødglødende farve kan stråle som aften solen igen!

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.

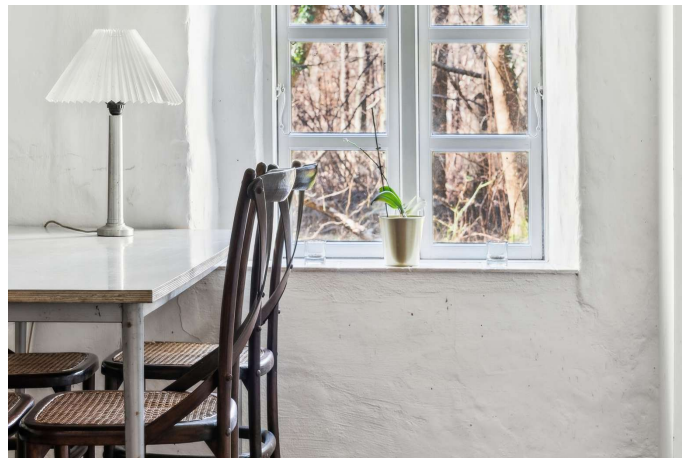
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Kyhl

Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593261
Ejerudgift/md.: kr. 4.156

Dato: 05.04.2026



Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593261
Ejerudgift/md.: kr. 4.156

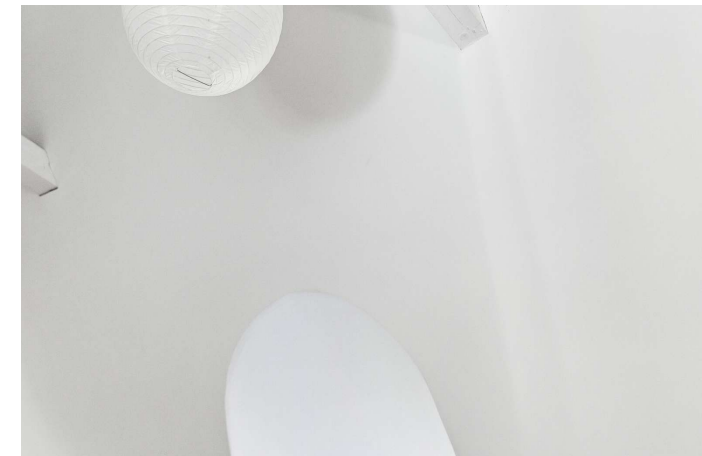
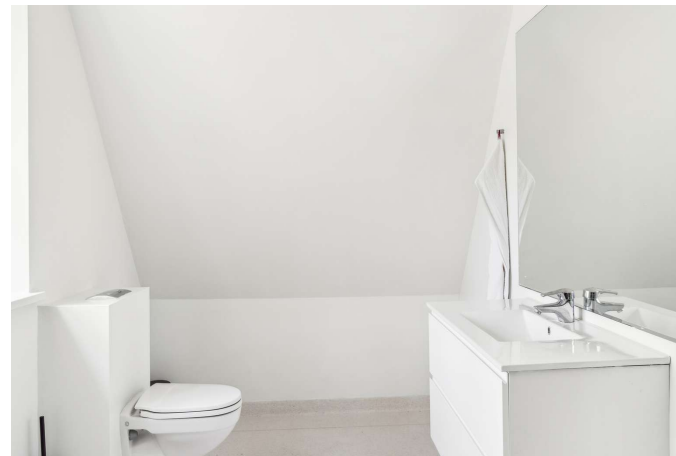
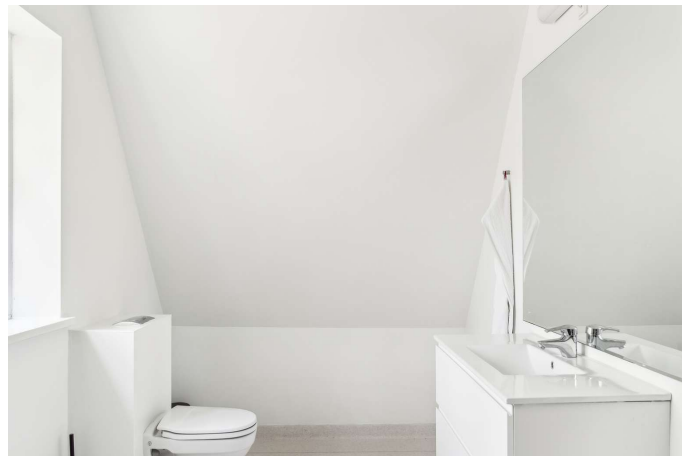
Dato: 05.04.2026



Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593261
Ejerudgift/md.: kr. 4.156

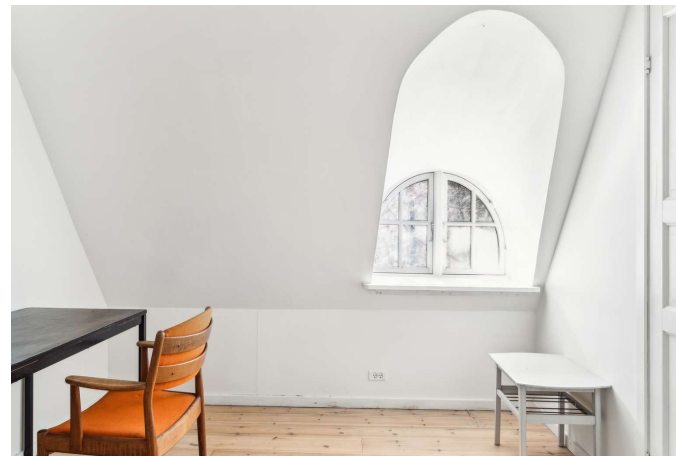
Dato: 05.04.2026



Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593261
Ejerudgift/md.: kr. 4.156

Dato: 05.04.2026



Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593261
Ejerudgift/md.: kr. 4.156

Dato: 05.04.2026

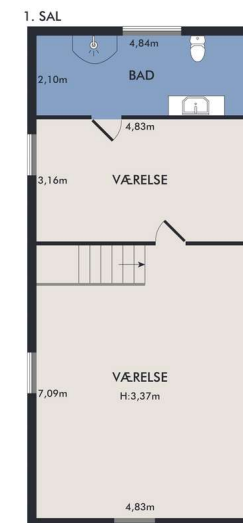




Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593261
Ejerudgift/md.: kr. 4.156

Dato: 05.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar



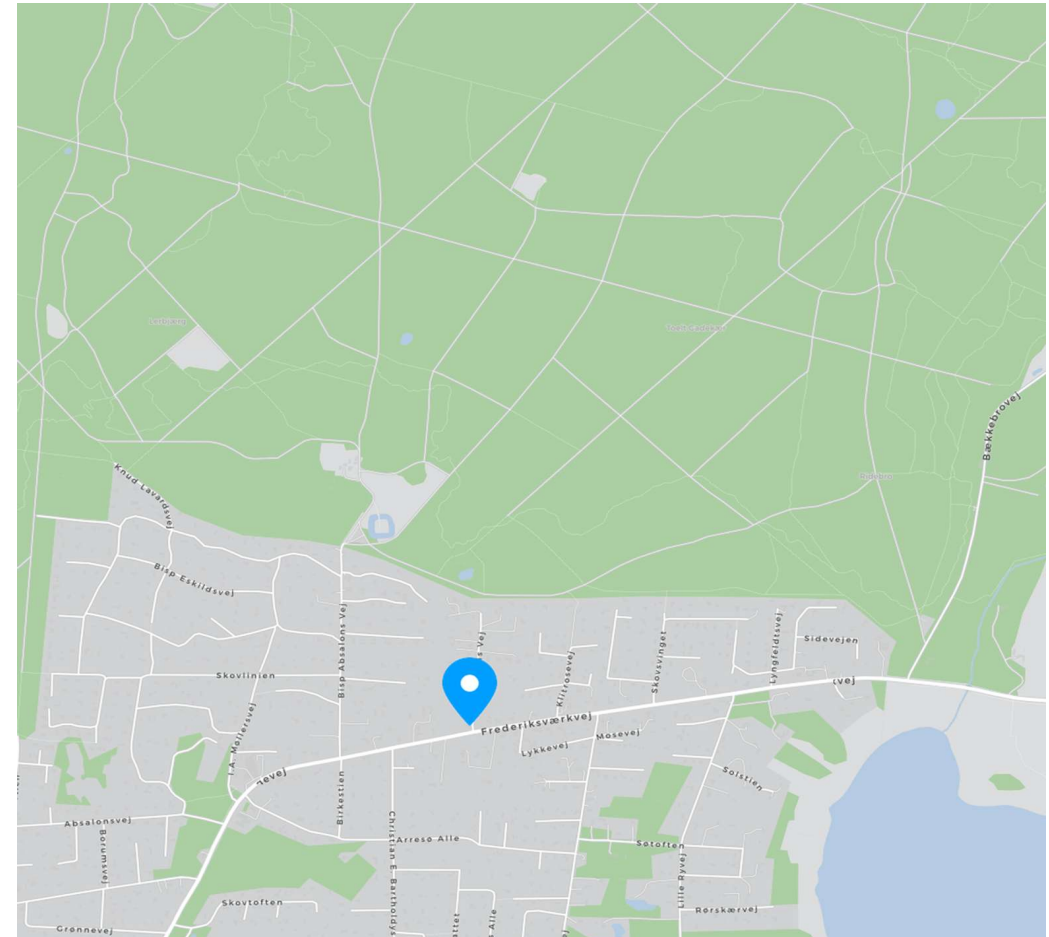
Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593261
Ejerudgift/md.: kr. 4.156

Dato: 05.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593261
Ejerudgift/md.: kr. 4.156

Dato: 05.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 3an Tibirke By, Tibirke
BFE-nr.: 2329230
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1775/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.560.000
Grundværdi: 1.294.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.648.000
Grundlag for grundskyld: 1.035.200

Arealer**

Grundareal: 4.809 m²
- heraf vej 1.847 m²
Boligareal i alt: 221 m²
- heraf Sommerhus 206 m²
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 15 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 35 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: 23.09.1913 - Dok om vej mv -
- Nr. 2: 23.09.1913 - Dok om vej mv, færdselsret mv, byggelinier mv, se tillige (BB 853) Intet i akten -
- Nr. 3: 03.08.1920 - Dok om vej mv -
- Nr. 4: 14.01.1931 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 02.03.1939 - Dok om vej mv 16_A_389
- Nr. 6: 16.09.1944 - Dok om færdselsret mv 16_A_389
- Nr. 7: 22.02.1965 - Dok om vandløb mv
- Nr. 8: 13.12.1967 - Retsanm Dok om et udhus med overdækket terrasse. -
- Nr. 9: 07.01.1970 - Dok om adgangs begrænsning mv 16_AP_480
- Nr. 10: 01.12.1970 - Dok om jagtpassageret mv, grundejerforening mv
- Nr. 11: 04.11.1986 - Dok om oversigt mv

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):

Siemens ovn, Matsui opvaskemaskine, Beko Vaskemaskine, Wasco Vaskemaskine, Waltz Køleskab, 3x varmpumper (Ikke oplyst mærke)

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593261
Ejerudgift/md.: kr. 4.156

Dato: 05.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593261
Ejerudgift/md.: kr. 4.156

Dato: 05.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.605	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	11.491	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	3.568	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.727.050
Rottebekæmpelse	kr.	145			
ADM. Bidrag Grøfter 1.	kr.	18	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	586			
VEDLH. Grøfter projekt 1.	kr.	287			
Husforsikring	kr.	15.161			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.868			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.604 md. / 247.243 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.480 md. / 197.760 år v/26,25 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 3593261
Ejerudgift/md.: kr. 4.156

Dato: 05.04.2026

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

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

BBR-ejermeddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser:

- Uoplyst pt.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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-/år-sopgørelsen. 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.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Gribskov formidler salg af alle slags boliger. Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Sæt ikke din bolig til salg, før du har talt med os! Lokalkendskab er af afgørende betydning for at kunne fastsætte den helt rigtige pris på boligen og for at kunne yde den bedste rådgivning til dig som sælger og de kommende nye ejere. RealMæglerne Gribskov tilbyder dig en mægler, hvor du i hele salgsprocessen har en dialog om udviklingen, samt en mægler, hvor faglighed, etik og moral er nøgleordene. RealMæglerne Gribskov er medlem af Dansk Ejendomsrådgiverforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.