



REAL

Strandgårdshaven 10, 3220 Tisvildeleje

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	74
Kontantpris	3.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.182	Grund m2	8.499
Byggear	1960		

Sagsnr. **223F8479**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Strandgårdshaven 10, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223F8479
Ejerudgift/md.: kr. 3.182

Dato: 31.12.2025



Beskrivelse:

Beliggende på en lille lukket vej, uden gennemkørende trafik. Tæt på strand, by og Godhavn st.

Der er fælles parkering og eget tilhørende materialeskur til alle rækkehusene, og en stor fælles græsplæne, med plads til leg.

Strandgårdshaven 10, er gennemrenoveret i en gennemført stil i 2025 og rummer 74 veludnyttede kvadratmeter.

Ugenert privat lukket have, med den smukkeste blåregn, som pryder den halvt overdækket og stor åben sydvendt træterrasse.

Huset rummer store vinduespartier/terrassedøre, hvor højden på loftet dermed skaber et fantastisk lysindfald og skøn rumlighed, hvor man har en fornemmelse af - stue og terrasse går ud i et.

Huset har en stor stue i åben forbindelse med køkkenet med Quooker. 3 soveværelser med plads til 6 personer. Badeværelset er praktisk indrettet med bruseniche og vaskemaskine.

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: Lars Ringsted

Adresse: Strandgårdshaven 10, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223F8479
Ejerudgift/md.: kr. 3.182

Dato: 31.12.2025



Stue



Ejendommen



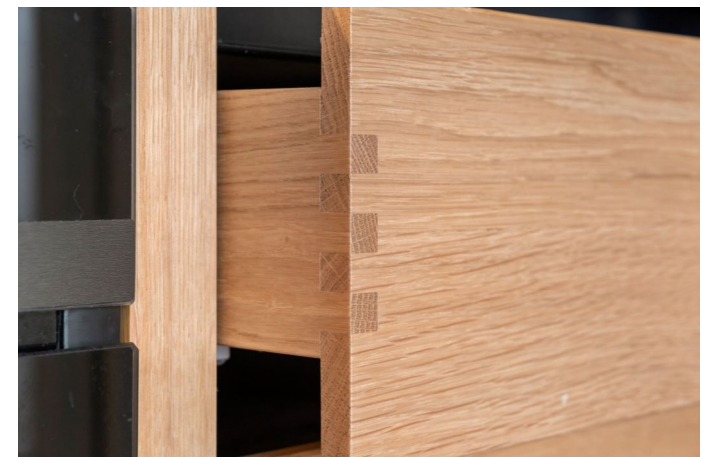
Ejendommen



Spisestue



Køkken

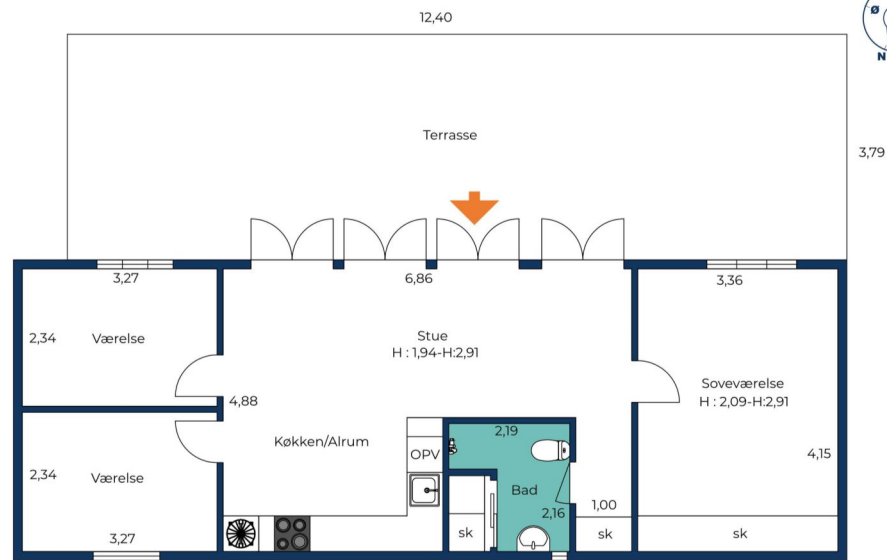


Køkken

Adresse: Strandgårdshaven 10, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 3.995.000

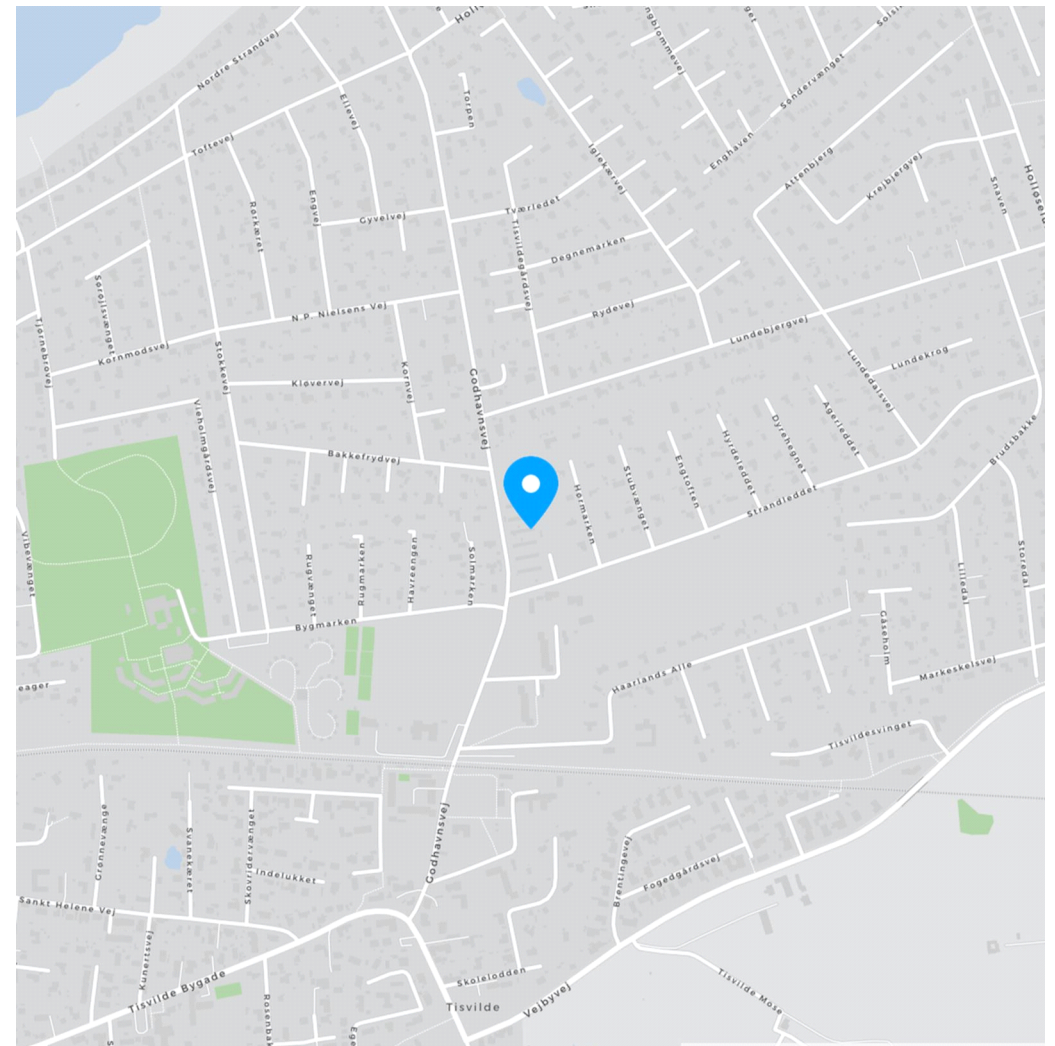
Sagsnr.: 223F8479
Ejerudgift/md.: kr. 3.182

Dato: 31.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Strandgårdshaven 10, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223F8479
Ejerudgift/md.: kr. 3.182

Dato: 31.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, iøvrigt
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	12 mu Tisvilde By, Tibirke
BFE-nr.:	252377
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elektricitet
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.428.000 kr.
Grundværdi:	2.345.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.942.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.876.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	8.499 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	0 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	74 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.08.1949 lbnr. 1533-16 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 16_F_331
Nr. 2 lyst d. 13.08.1974 lbnr. 20089-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 16_C_47
Nr. 3 lyst d. 19.04.1977 lbnr. 9584-16 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, indeholder bestemmelser om salg Filnavn: 16_B_321
Nr. 4 lyst d. 31.03.1987 lbnr. 7514-16 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening. Filnavn: 16_B_321

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2021-33

Kommuneplanramme:

Plan - Sommerhusområder fra Tisvilde til Vejby
Plan - Institution og station ved Godhavn

Kommuneplanstrategi:

Plan - Planstrategi 2019
Plan - Vores Gribskov - Udviklingspolitik og planstrateg

Spildevandsplan:

Kloakopland - TIS03S_SEP
Kloakopland - TIS16SN

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens ovn; Siemens kogeplade; Siemens emhætte; Siemens opvaskemaskine; AEG vaskemaskine; Quooker og vandblødgører (afkalker vandet).

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Strandgårdshaven 10, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223F8479
Ejerudgift/md.: kr. 3.182

Dato: 31.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elektricitet

Varme er anslået til kr. 5.000 om året, da opvarmnings metoden er elektricitet

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgsopstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Lettelse forurening

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

Ejendomstype

Fritidsejerlejlighed

Udlejning

Lejekontrakten godkendes af bestyrelsen jf. vedtægterne § 33.

Brugsret

Enhver ejerlejlighedsejer har separat brugsret over det på beliggenheds- og havetegningen viste haveareal i tilslutning til ejerlejligheden og har vedligeholdelsespligt og hegnspligt for så vidt angår dette areal.
Havestykket for nærværende ejerlejlighed udgør ca. xxx kvm. Der henvises til kortrids. Ejerforeningens samlede grundareal udgør 8.499 kvm, jf. også lejlighedens tingbog.



Adresse: Strandgårdshaven 10, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223F8479
Ejerudgift/md.: kr. 3.182

Dato: 31.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.906	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	20.824	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse	kr.	95	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	5.575
Fællesudgifter	kr.	7.348	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen	kr.	1.625
GEBYR FOR ADM. AF JORDANVISNING 1 stk.	kr.	7	I alt	kr.	4.028.050

Ejerudgift i alt 1 år

38.179

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.740 md./ 260.880 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.403 md./ 208.831 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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Strandgårdshaven 10, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223F8479
Ejerudgift/md.: kr. 3.182

Dato: 31.12.2025

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	1.949.218	1.949.218	1.981.699	DKK	5	145.693	28,00	5,71			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: EF Strandgårdshaven

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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

Bolighandel med ro i maven

Bolighandel er en af livets store beslutninger – en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.