



REAL

Doktorstien 8A, 3220 Tisvildeleje

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	180
Kontant	9.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	5.444	Grund m ²	1.687
Byggeår/ombygget	1933/1997		

Sagsnr. **121215862**

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg

Strandvejen 108 / 2900 Hellerup / Tlf. +45 36222900 / www.realmaeglerne.dk/hellerup

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: Doktorstien 8A, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 121215862
Ejerudgift/md.: kr. 5.444

Dato: 09.09.2026



Unikt sommerhus med opvarmet pool for enden af blind grusvej i Lundene.

Doktorstien 8A ligger ugenert for enden af en blind vej med ugenert og lukket have og med opvarmet pool. Stedet emmer af provencestemning med stor terrasse omkring poolen, udendørs brus og -køkken - Også med mulighed for adgang til tennisbane. Så der er lagt op til både leg, konkurrence og masser af gode timer sammen. En vaskeægte legeplads for både voksne og børn.

Huset er bygget på toppen af bakken og "flyder ud" over grunden. Pompøst og underspillet på samme tid. Her kan man være helt i fred og er samtidig i gå/cykelfast til byen. Let adgang til lange gå- og cykelture i Tisvide Hegn. Huset blev opført i 1933 af en dansk kunstmaler, Asta Krohn, en kusine til Niels Bohr, som selv boede i området. Arkitekten, Hubert Poulsen byggede det i funktistil og det er indrettet i badehotel stil med håndvaske fra 1930'erne på værelserne.

Huset indeholder entré, bygget som en skibsgang, med i alt 4 værelser på begge sider af gangen samt 2 toiletter og karbadeværelse. Separat køkken med væg mod stuen. For enden af gangen kommer man til husets hjerte, en skøn spise-/opholdsstue med 4,5 meter til loftet, stort atelier vindue og en klassisk svensk porcelænsbrændeovn Herfra er der udgang til terrasse og pool området samt indvendig trappe op til stor, delvis overdækket terrasse i 1.sals højde. Desuden er der en højloftet stue med stort vinduesparti og hyggeligt ildsted. Master-bedroom med indbyggede skabe, eget toilet og bad, og udgang til morgenterrasse mod øst. Fra en lille entré mellem de to stuer, er der adgang til kælderen med fyrrum og opbevaringsrum.

Et unikum af et sommerhus i særklasse, som bare må og SKAL opleves!

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.

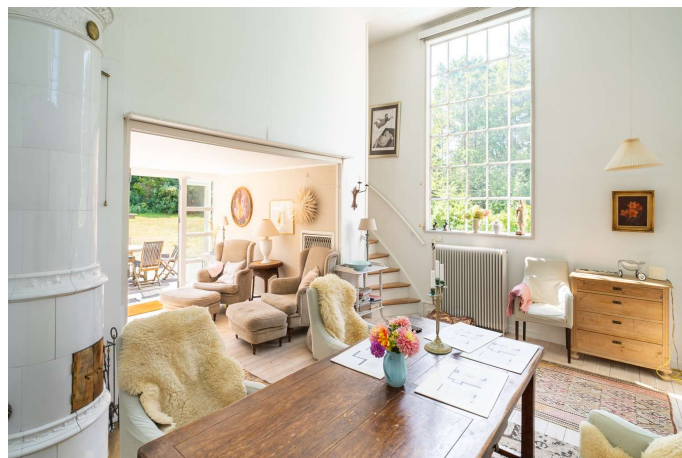
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicolai Cederholm

Adresse: Doktorstien 8A, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 121215862
Ejerudgift/md.: kr. 5.444

Dato: 09.09.2026



Adresse: Doktorstien 8A, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 121215862
Ejerudgift/md.: kr. 5.444

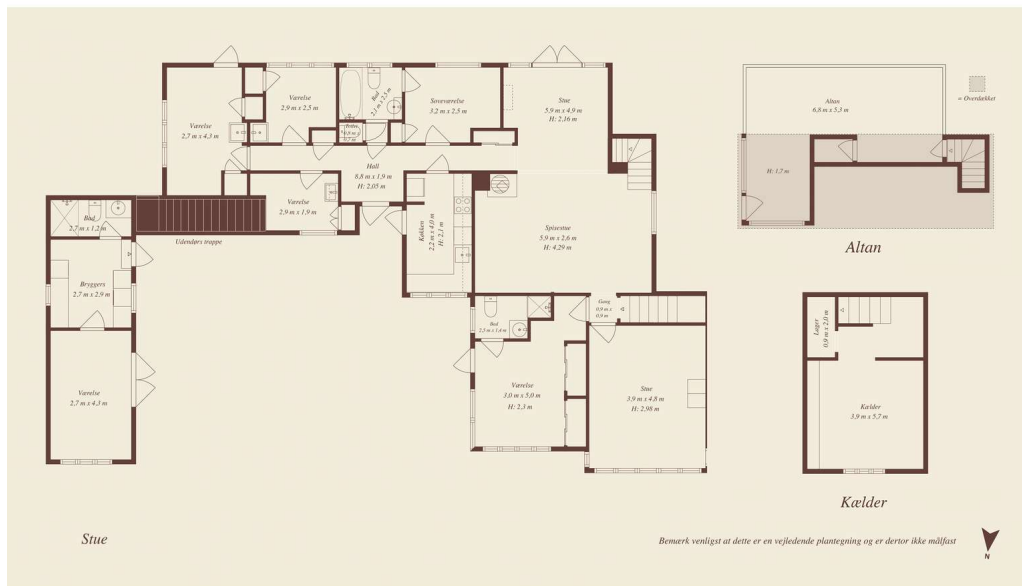
Dato: 09.09.2026



Adresse: Doktorstien 8A, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 121215862
Ejerudgift/md.: kr. 5.444

Dato: 09.09.2026



Adresse: Doktorstien 8A, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 121215862
Ejerudgift/md.: kr. 5.444

Dato: 09.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 13ae Tibirke By, Tibirke
BFE-nr.: 2329497
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1933/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.574.000
Grundværdi: 3.245.912
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.059.200
Grundlag for grundskyld: 2.596.730

Arealer**

Grundareal: 1.687 m²
Boligareal i alt: 180 m²
- heraf Sommerhus 153 m²
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 27 m²

Øvrige arealer:

Kælder: 27 m²
Garage: 0 m²
Carport: 49 m²
Udhus: 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 8.S.05 - Sommerhusområde ved Tisvilde Hegn

Tilbehør:

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

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Doktorstien 8A, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 121215862
Ejerudgift/md.: kr. 5.444

Dato: 09.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Djøf Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Særligt omkring grundskyld og udstykning

Udgiften til grundskyld i salgsoptillingen er oplyst ud fra en 2024 vurdering omfattende flere grunde til samlet 4399 m2. Ved salg af ejendommen vil der ske udstykning af matriklen, hvorfor nærværende ejendomsreal vil udgøre 1687m2 grund. Derfor er grundskylden for den foreløbige 2024 vurdering medtaget samt et forholdsmæssigt fordelingstal svarende til 1687m2 grund.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeanlæg: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Den foreløbige ejendoms- og grundværdi er fastsat ud fra den foreløbige 2024 vurdering på baggrund af endelig 2022 vurdering for ejendommen.

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.

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

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Doktorstien 8A, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 121215862
Ejerudgift/md.: kr. 5.444

Dato: 09.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.902	Kontantpris	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	28.824	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Husforsikring	kr.	4.511	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	173	Udgift til rådgiver, anslået	kr.	10.000
Skorstensfejergebyr	kr.	924	I alt	kr.	10.074.350
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	65.334		

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 55.951 md. / 671.408 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 44.759 md. / 537.112 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Doktorstien 8A, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 121215862
Ejerudgift/md.: kr. 5.444

Dato: 09.09.2026

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. 1: hovedstol kr. 2.484.000

Nr. 2: hovedstol kr. 998.000

Nr. 3: hovedstol kr. 1.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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