



REAL

Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	221
Kontantpris	3.695.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.156	Grund m2	4.809
Byggeår/ombygget	1775/2008		

Sagsnr. **3593261**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

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

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

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

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 spise- og køkkenstue, 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 idylliske 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: 06.12.2025



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

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

Dato: 06.12.2025



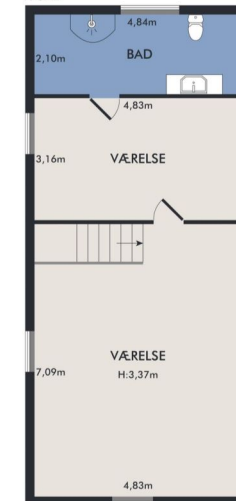
Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.695.000

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

Dato: 06.12.2025



1. SAL



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: 06.12.2025

REAL



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: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Arealer

Grundareal udgør:	4.809 m ²
- heraf vej	1.847 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	152 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	54 m ²
Boligareal i alt:	221 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
- heraf Udhus	35 m ²
- heraf Anneks(i samme bygn. som udhus)	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Siemens ovn, Matsui opvaskemaskine, Beko Vaskemaskine, Wasco Vaskemaskine, Waltz Køleskab, 3x varmepumper (Ikke oplyst mærke)

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Gribskovs Kommunalplan 2021-33. Findes på gribskov.dk -> Om kommunen -> Byudvikling og planlægning -> Kommune- og lokalplanlægning.

Lokalplan:

Ja, lokalplan nr. 531.01

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.09.1913 lbnr. 902337-16 Tillægstekst Dok om vej mv Servitутten findes ikke i akten. Bestilles på Landsarkivet/Rigsarkivet -
 Nr. 2 lyst d. 23.09.1913 lbnr. 902360-16 Tillægstekst Dok om vej mv, færdselsret mv, byggelinier mv, se tillige (BB 853) Intet i akten Servitутten findes ikke i akten. Bestilles på Landsarkivet/Rigsarkivet -
 Nr. 3 lyst d. 03.08.1920 lbnr. 902338-16 Tillægstekst Dok om vej mv Servitутten findes ikke i akten. Bestilles på Landsarkivet/Rigsarkivet -
 Nr. 4 lyst d. 14.01.1931 lbnr. 2020-16 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 16_A_532
 Nr. 5 lyst d. 02.03.1939 lbnr. 2411-16 Tillægstekst Dok om vej mv Akt 16_A_389
 Nr. 6 lyst d. 16.09.1944 lbnr. 1373-16 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Akt 16_A_389
 Nr. 7 lyst d. 22.02.1965 lbnr. 1813-16 Tillægstekst Dok om vandløb mv Filnavn: 16_A_532
 Nr. 8 lyst d. 13.12.1967 lbnr. 15534-16 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om et udhus med overdækket terrasse. AKT 16_L_260 -
 Nr. 9 lyst d. 07.01.1970 lbnr. 291-16 Tillægstekst Dok om adgangsbeogrænsning mv KORREKT AKT: 16_AP_480 Filnavn: 16_E_179
 Nr. 10 lyst d. 01.12.1970 lbnr. 18612-16 Tillægstekst Dok om jagtpassageret mv, grundejerforening mv Filnavn: 16_P_357
 Nr. 11 lyst d. 04.11.1986 lbnr. 36750-16 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 16_AK_610

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: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

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-/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.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

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: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.605	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	11.491	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.568	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
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		
Skorstensfejning	kr.	586	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
VEDLH. Grøfter projekt 1.	kr.	287	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	15.161			
Ejerudgift i alt 1 år		49.867			

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 19.749 md./ 236.991 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.963 md./ 191.559 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: 06.12.2025
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: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 3.695.000

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

Dato: 06.12.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: 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

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.