

# Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Fritidsbolig** | Bolig m$^2$ | **221** |
| Kontant | **2.995.000** | Værelser | **8** |
| Ejerudgift | **4.169** | Grund m$^2$ | **4.809** |
| Byggeår/ombygget | **1775/2008** | | |

Sagsnr. **3593534**

**RealMæglerne** Gribskov ApS
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

**RealMæglerne** Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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. 2.995.000
Sagsnr.: 3593534
Ejerudgift/md.: kr. 4.169
Dato: 16.11.2026



**Charmerende sommerhus med stor ekstra grund til!**

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 aftensolen 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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593534
Ejerudgift/md.: kr. 4.169

Dato: 16.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593534
Ejerudgift/md.: kr. 4.169

Dato: 16.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593534
Ejerudgift/md.: kr. 4.169

Dato: 16.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593534
Ejerudgift/md.: kr. 4.169

Dato: 16.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593534
Ejerudgift/md.: kr. 4.169

Dato: 16.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593534
Ejerudgift/md.: kr. 4.169

Dato: 16.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593534
Ejerudgift/md.: kr. 4.169

Dato: 16.11.2026








**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

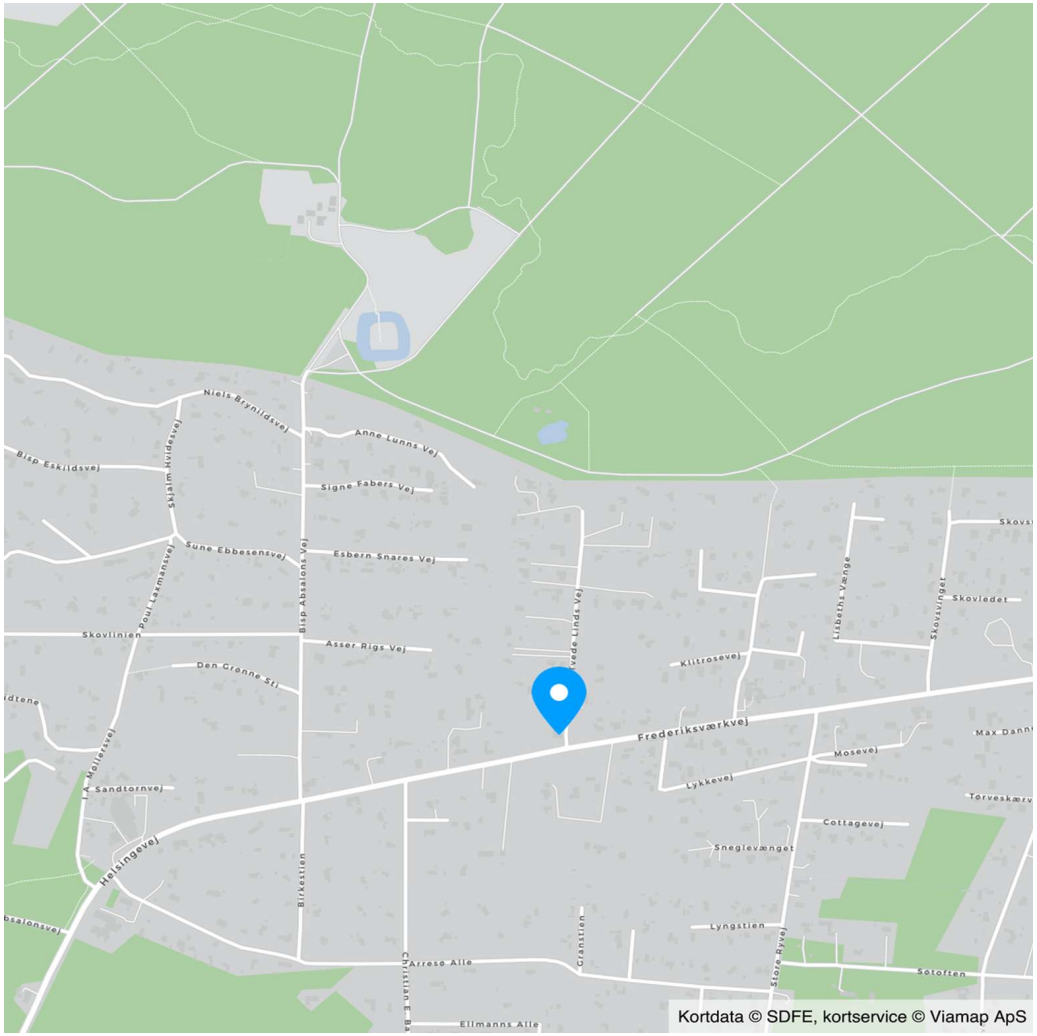
Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593534
Ejerudgift/md.: kr. 4.169

Dato: 16.11.2026




Vejledende plantegning uden ansvar





**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593534
Ejerudgift/md.: kr. 4.169

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Fritidsbolig |
| Må benyttes til: | Sommerhus |
| Kommune: | Gribskov |
| Matr.nr.: | 3an Tibirke By, Tibirke |
| BFE-nr.: | 2329230 |
| Zonestatus: | Sommerhusområde |
| Vej: | Privat fællesvej |
| 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 $m^2$ |
| - heraf vej | 1.847 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 221 $m^2$ |
| - heraf Sommerhus | 206 $m^2$ |
| - heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus | 15 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Indbygget udhus: | 35 $m^2$ |

** 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.

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.

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 adgangsbegrænsning 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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593534
Ejerudgift/md.: kr. 4.169

Dato: 16.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Plantegning:**
Plantegningen af ejendommen i salgsopstillingen 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.

**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.

**Brændeovn alder:**
Brændeovnen 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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Tvede Linds Vej 1, Tibirke Sand, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593534
Ejerudgift/md.: kr. 4.169

Dato: 16.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 18.605 |
| Grundskyld | kr. | 11.491 |
| Renovation | kr. | 4.020 |
| Alm. Jordanvisning | kr. | 7 |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 100 |
| Skorstensfejning, anslået | kr. | 650 |
| Husforsikring | kr. | 15.161 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 50.034 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 2.995.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 19.850 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 18.481 |
| I alt | kr. | 3.033.331 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.116 md. / 205.388 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.693 md. / 164.319 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250



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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 12: hovedstol kr. 2.434.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

## 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 Ejendomsmæglerforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.