



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Tibirkebro 3 3220 Tisvildeleje

Pris	4.495.000 kr.
Udbetaling	225.000 kr.
Brutto	24.414 kr.
Netto	19.591 kr.
Ejerudgift (md)	5.502 kr.
Boligareal	190 m ²
Udhus	132 m ²
Grundareal	3.166 m ²
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1890/2007
Sagsnummer	00201JO
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

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: Tibirkebro 3, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 00201JO
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 11.06.2026



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: Judith Hagbarth Mørch-Pedersen



Adresse: Tibirkebro 3, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 00201JO
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	24a Holløse By, Vejby
BFE-nr.:	2334047
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1890/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.640.000
Grundværdi:	4.184.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.712.000
Grundlag for grundskyld:	3.347.200

Arealer**

Grundareal:	3.166 m ²
Boligareal i alt:	190 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	55 m ²
Udhus:	48 m ²
Udhus:	29 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 12.02.1918 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 20.08.1918 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 23.06.1927 - Dok om forbud mod bebyggelse mv
- Nr. 4: 11.08.1949 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 20.09.1968 - Byplanvedtægt, Vedr 24B

Planer

Kommuneplan 8.L.03 - Tibirke landsby

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tibirkebro 3, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 00201JO
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 11.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Oplysning om ejendommens nuværende forsikringsforhold foreligger endnu ikke. Den oplyste præmie og dækningsomfang er angivet med forbehold for reguleringer ifm. konkret besigtigelse af ejendommen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.400 Forbrug: 7.728 kg. træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede varmeforbrug jf. energimærkningen fordeler sig således:
Træpiller: 7.728 kg. = kr. 26.300
El til opvarmning: 794 kWh = kr. 1.100

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Jordforurening

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

Drikkevandsinteresser

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder og følsomme indvindingsområder jf. ejendomsdata-rapport.



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Tibirkebro 3, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 00201JO
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 11.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.931	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	37.154	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.009	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.250
Husforsikring	kr.	4.524	I alt	kr.	4.533.100
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers rådgiver		
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.200			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	66.018		

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.



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje

Adresse: Tibirkebro 3, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 00201JO
Ejerudgift/md.: kr. 5.502

Dato: 11.06.2026

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. 6: hovedstol kr. 2.896.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Facade



Facade



Facade



Facade



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

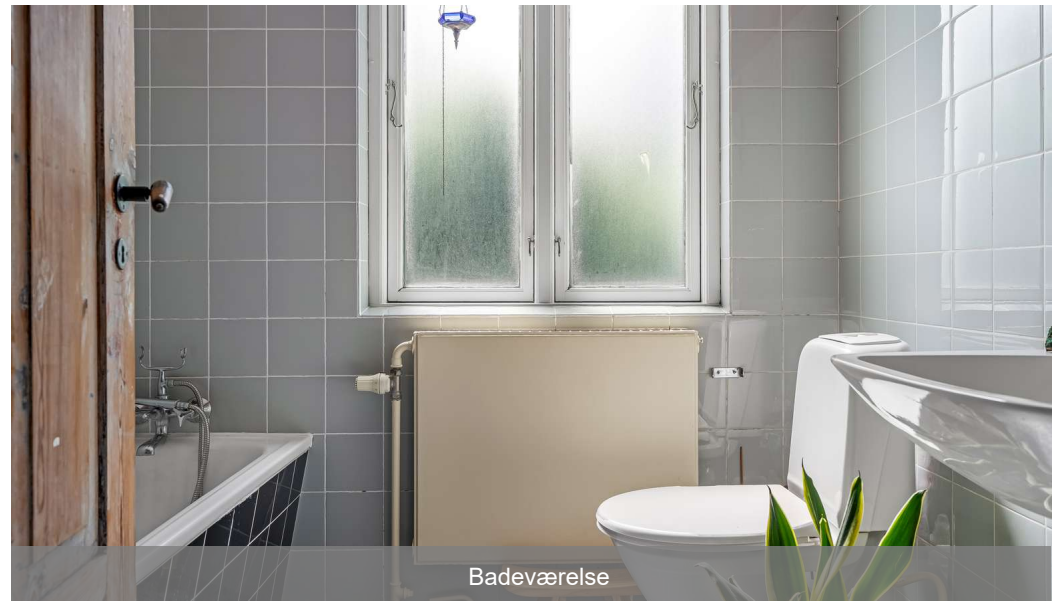
Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Facade



Facade



Badeværelse



OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje





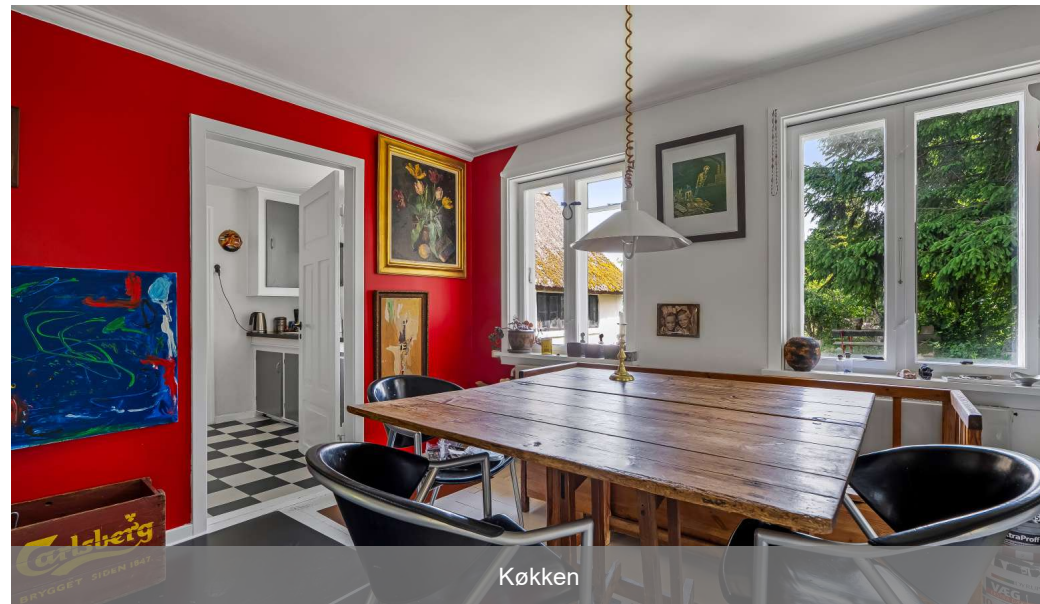
OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

Liselejevej 15B
3360 Liseleje



Værelse



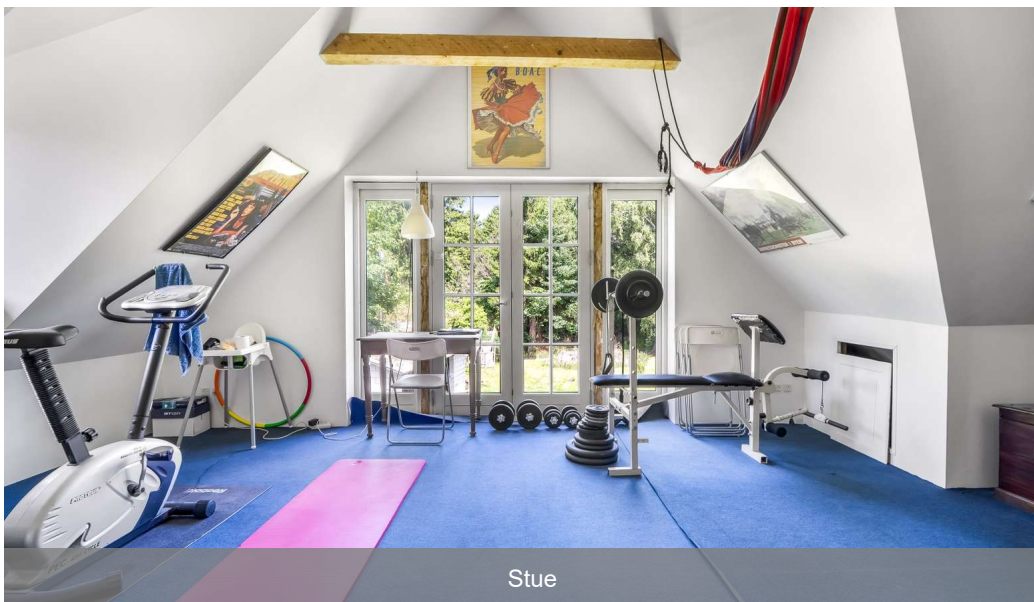
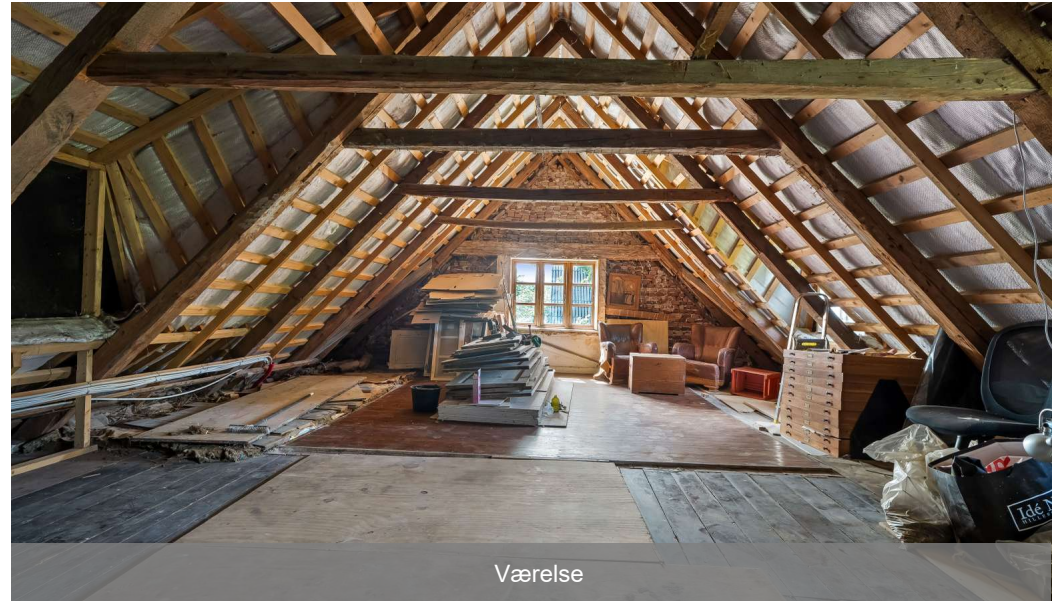
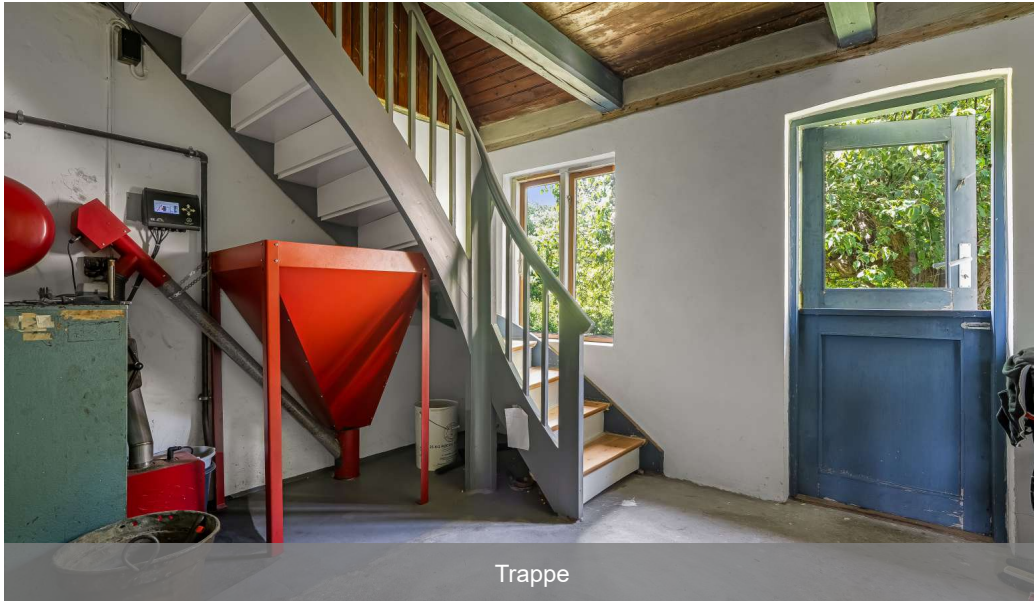
Køkken

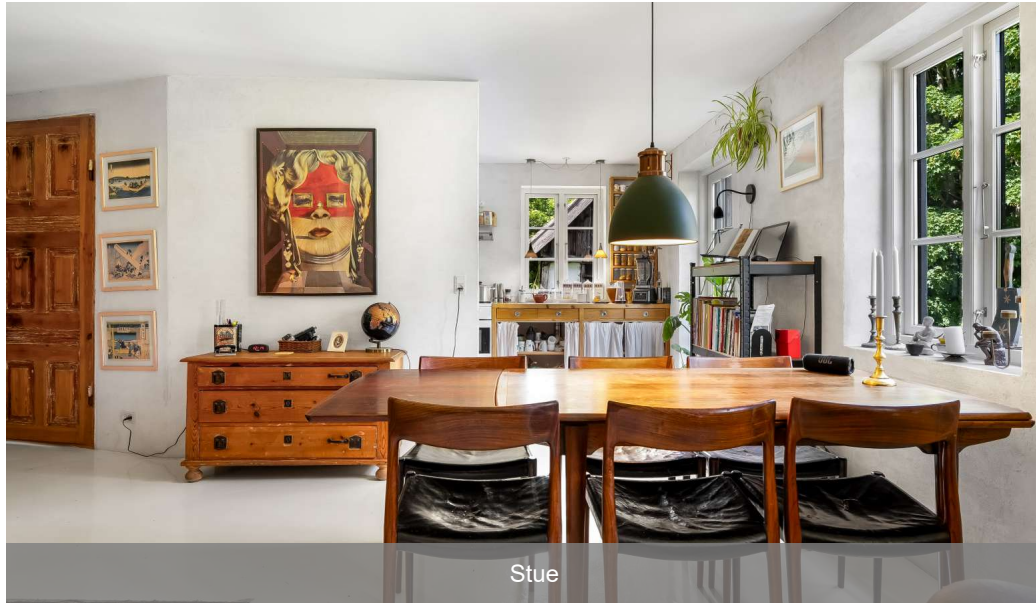


Køkken



Værelse

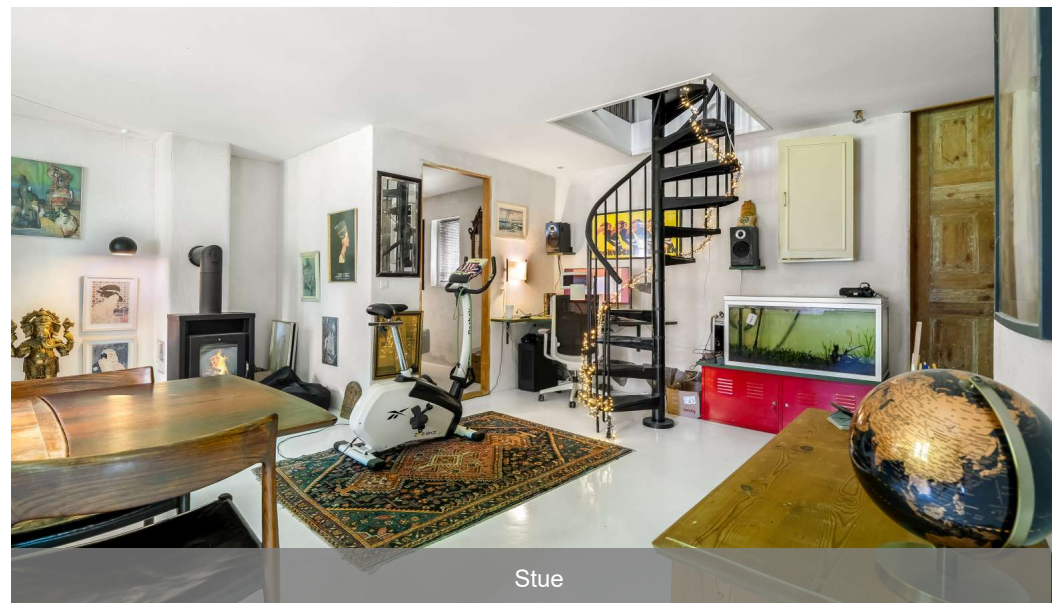




Stue



Køkken



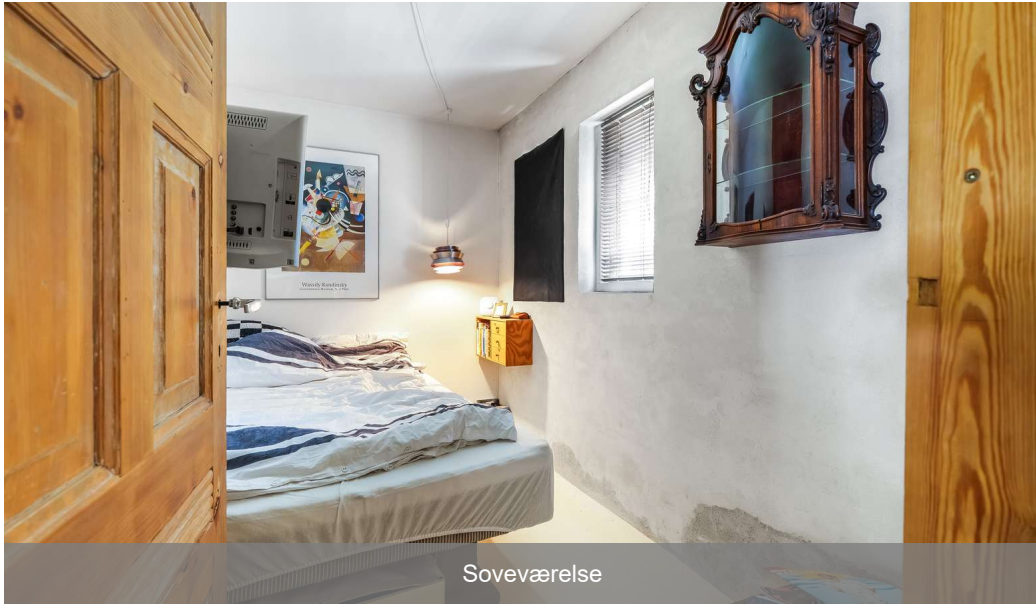
Stue



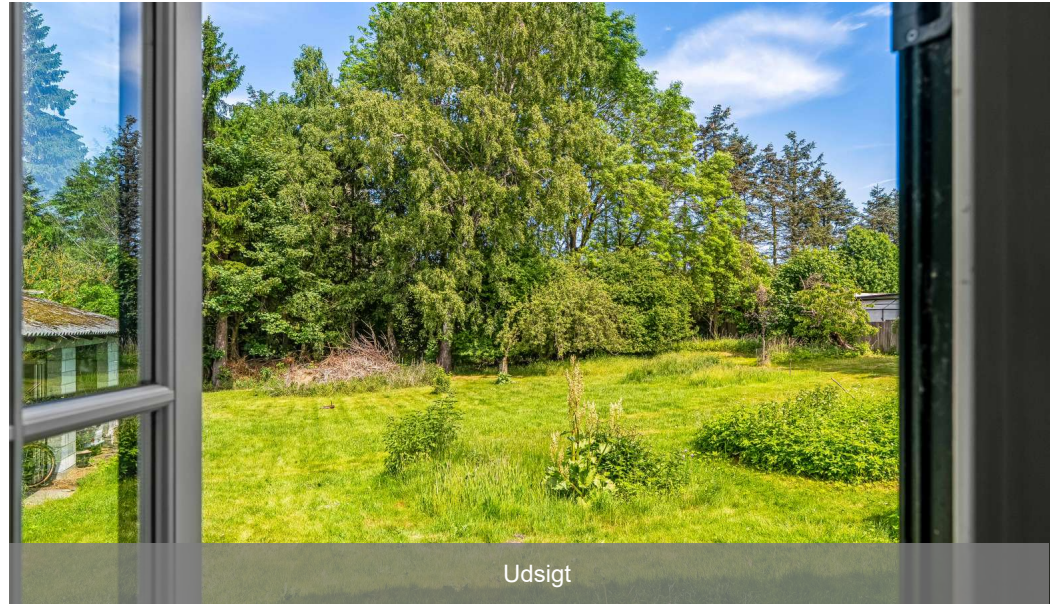
OL-Bolig
Olsen & Lohse

28 15 54 54
kontor@ol-bolig.dk

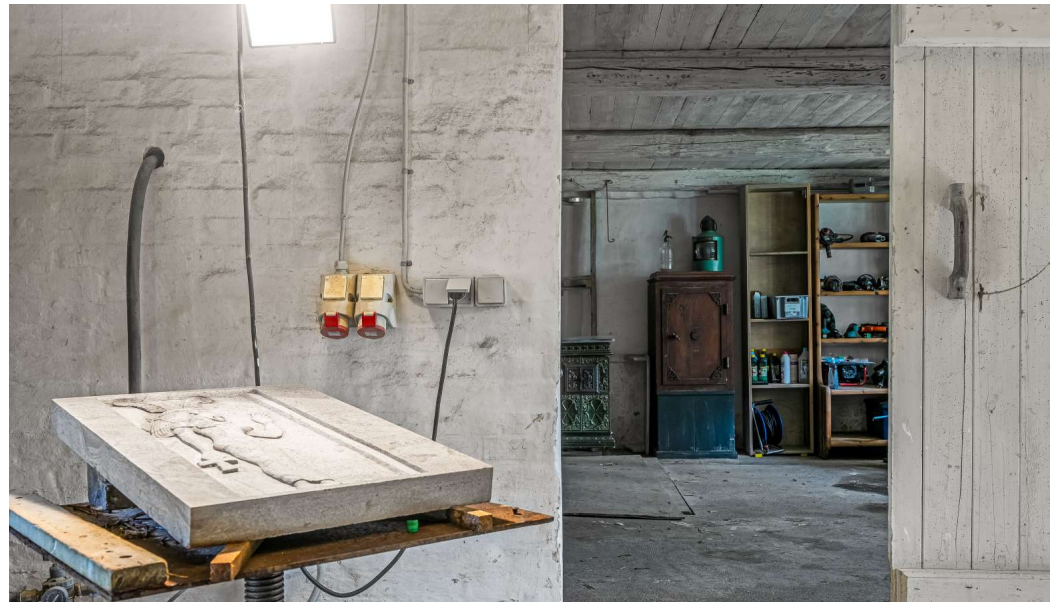
Liselejevej 15B
3360 Liseleje

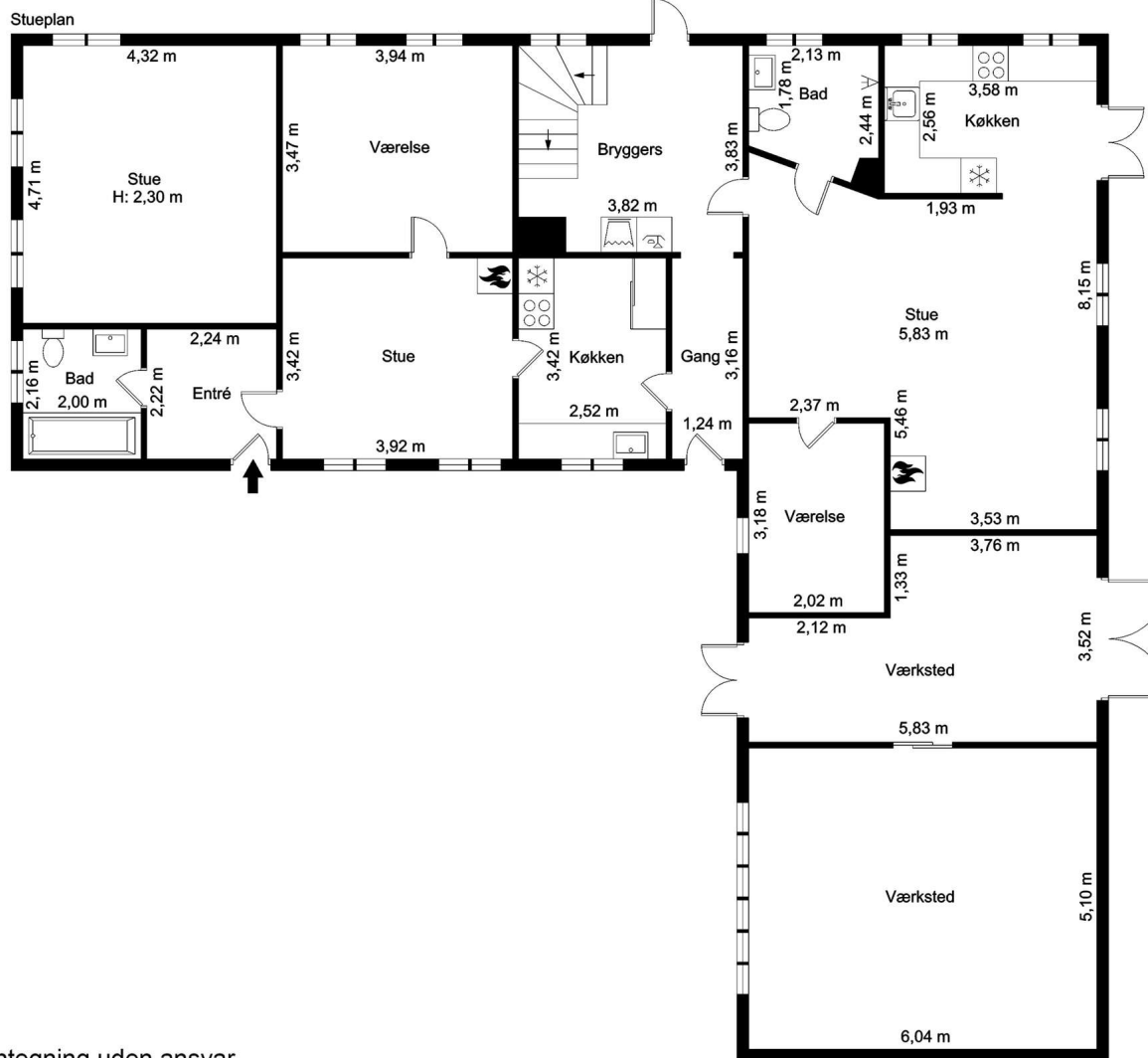


Soveværelse



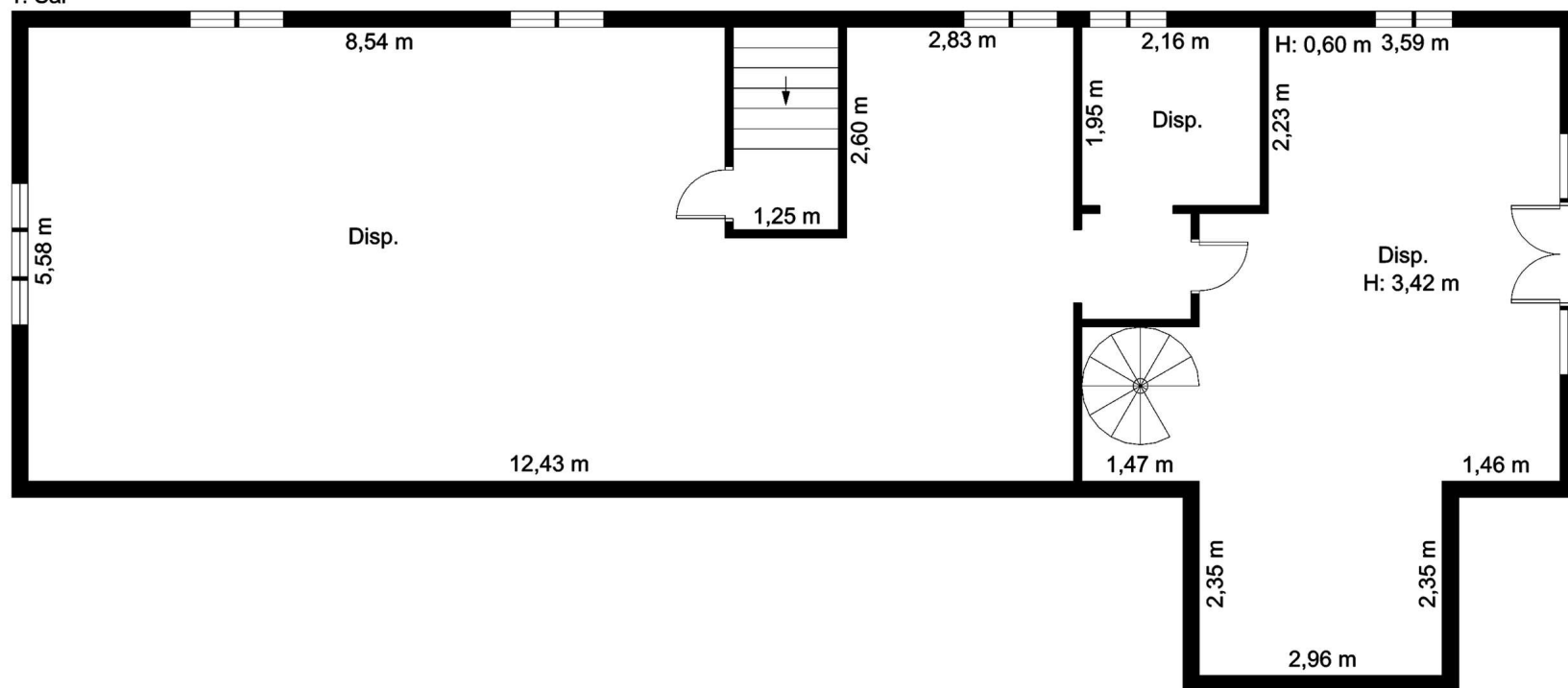
Udsigt





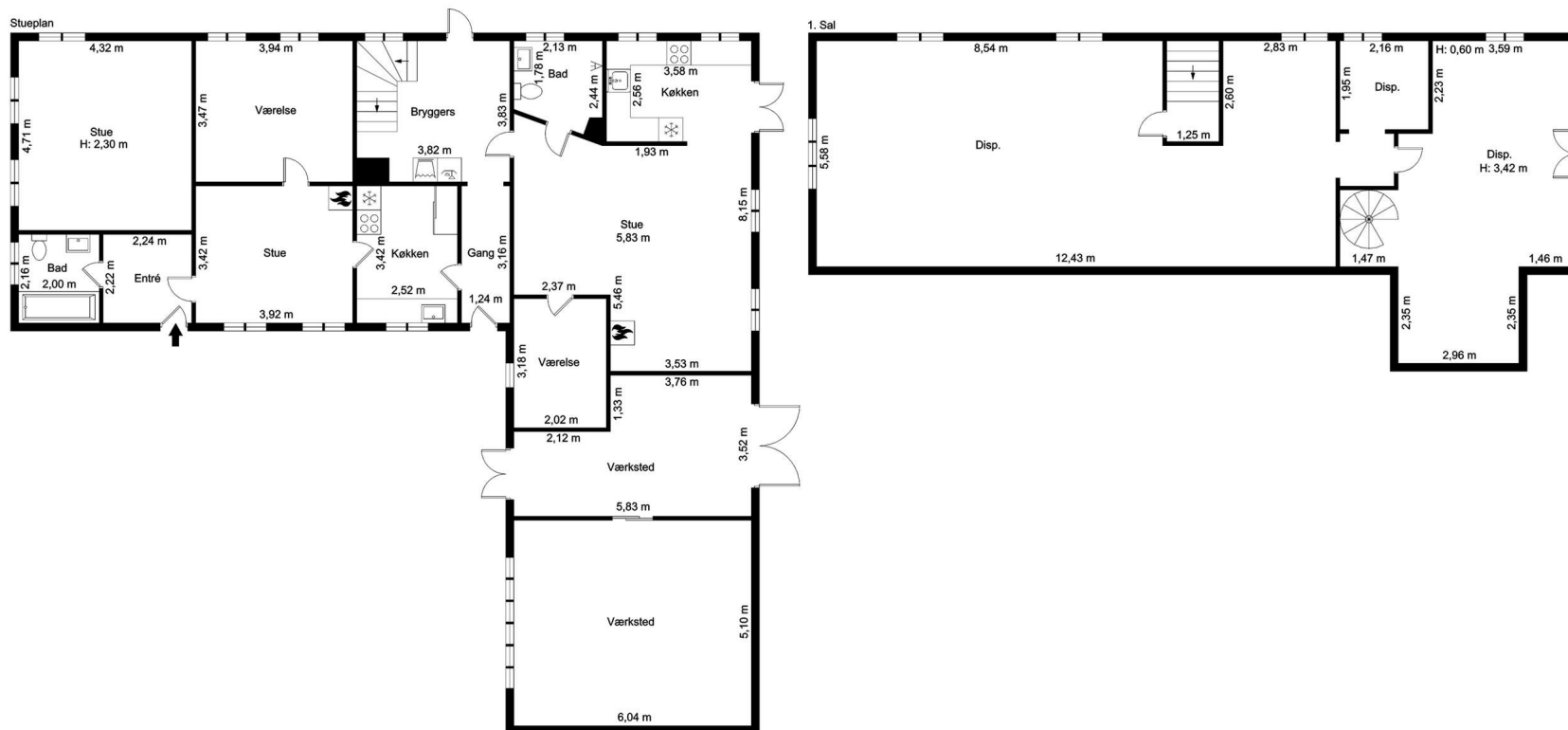
Vejledende plantegning uden ansvar

1. Sal



Vejledende plantegning uden ansvar





Vejledende plantegning uden ansvar





**VALGET ER DIT, SÆT DIT X DET RIGTIGE
STED NÅR DU SKAL SÆLGE DIN BOLIG.**

OL BOLIG · MØLLEVANGSVEJ 2C · 3360 LISELEJE

UAFHÆNGIG EJENDOMSMÆGLER I HALSNÆS

OL-Bolig er din uafhængige ejendomsmægler.

Vi er grundlagt på værdier som ærlighed, integritet og professionalisme. Vi har til sammen over 50 års erfaring med salg af ejendomme.

Vi er begge bosiddende på nordkysten og for os er arbejdet med ejendomshandel en livsstil, som vi holder meget af og glæder os til hver eneste dag.

Vores kultur er præget af en god oplevelse for kunden. Hos os får du en personlige service fra start til slut, samt et team med stort lokalkendskab i Halsnæs og den øvrige del af Nordsjælland.

Med stort lokalkendskab er det os en kæmpe glæde og hjælpe vores kunder med at sælge og finde deres Drømmebolig.

Vi glæder os til at hjælpe dig med salget af din bolig.

Du altid velkomne til at kontakte os på telefonen eller kigge forbi vores kontor i Asserbo Krydset.

OL-Bolig ApS

Møllevangsvej 2c, 3360 Liseleje

28155454

kontor@ol-bolig.dk

ol-bolig.dk



Judith Hagbarth Mørch-Pedersen
Indehaver, Ejendomsmægler MDE

20483515

Olsen@ol-bolig.dk