

REAL



Øllekollevej 7, 3220 Tisvildeleje

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	71
Kontant	5.250.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.125	Grund m ²	551
Byggeår	2008		

Sagsnr. **223852202**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Øllekollevej 7, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223852202
Ejerudgift/md.: kr. 4.125

Dato: 01.09.2026



Nyrenoveret klassisk sommerhus i Tisvildeleje.

Huset ligger forenden af stille blind stikvej. Tæt på Tisvildeleje by, station og med gåafstand til privat, fælles strandtrappe.

Øllekollevej 7, er opført i 2008, men er nyrenoveret i gennemført stil i 2026 med nye lyse plankegulve, nyt køkken, nyt rummeligt badeværelse, samt nylagt stor sydvendt terrasse.

Tilhørende charmerende separat anneks og redskab/cykel skur.

Fra det åbne køkken er du i direkte forbindelse med den store stue og spiseplads, hvor det lyse vindues parti og med loft til kip - giver et fantastisk lysindfald og skøn rummelighed.

Huset indeholder yderligere 2 rummelige soveværelser med garderobereska-be, samt et større lyst badeværelse med gulvvarme, bruseniche og vaskemaskine.

Fra stuen er der direkte udgang til den store sydvendte, delvist overdækket træterrasse. Her er der både plads til spisebord, lounge og grill, mens haven giver fine muligheder for leg, afslapning og lange dage under åben himmel.

På husets ugenerede østside, kan du i morgenlyset nyde et udebrus i det fri, lige efter en svømmetur i Kattegat.

Kort sagt et skønt sommerhus med højt til loftet, hvor det eneste du behøver, er at sætte nøglen i døren og starte ferien.

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

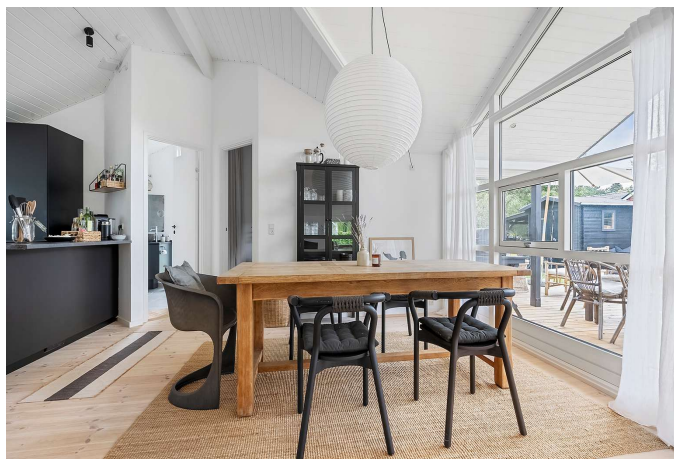
Adresse: Øllekollevej 7, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223852202
Ejerudgift/md.: kr. 4.125

Dato: 01.09.2026



Område



Spisekøkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Øllekollevej 7, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223852202
Ejerudgift/md.: kr. 4.125

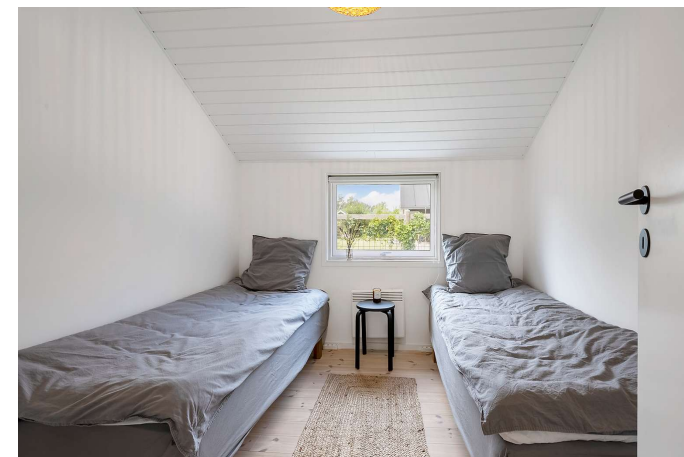
Dato: 01.09.2026



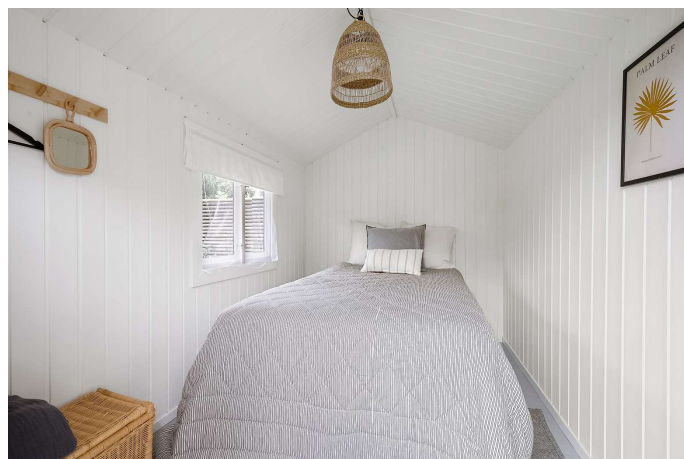
Stue



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Område

Adresse: Øllekollevej 7, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223852202
Ejerudgift/md.: kr. 4.125

Dato: 01.09.2026



Område



Område



Område



Område



Område

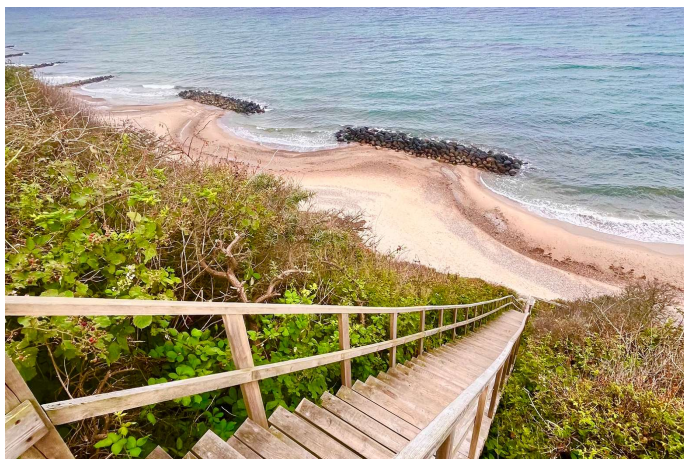


Område

Adresse: Øllekollevej 7, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223852202
Ejerudgift/md.: kr. 4.125

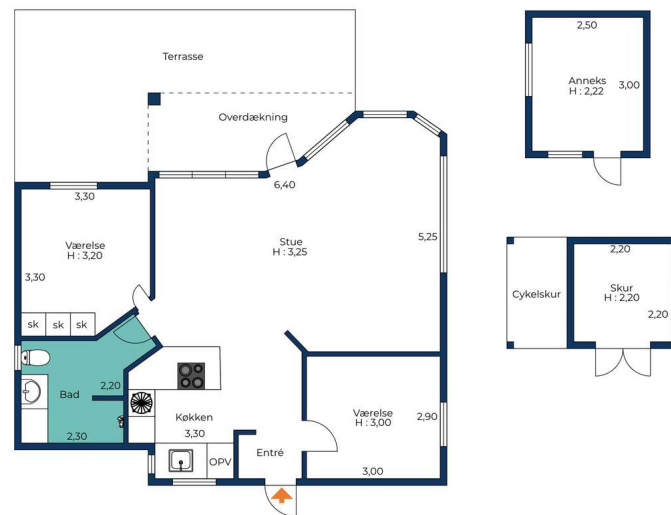
Dato: 01.09.2026



Adresse: Øllekollevej 7, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 5.250.000

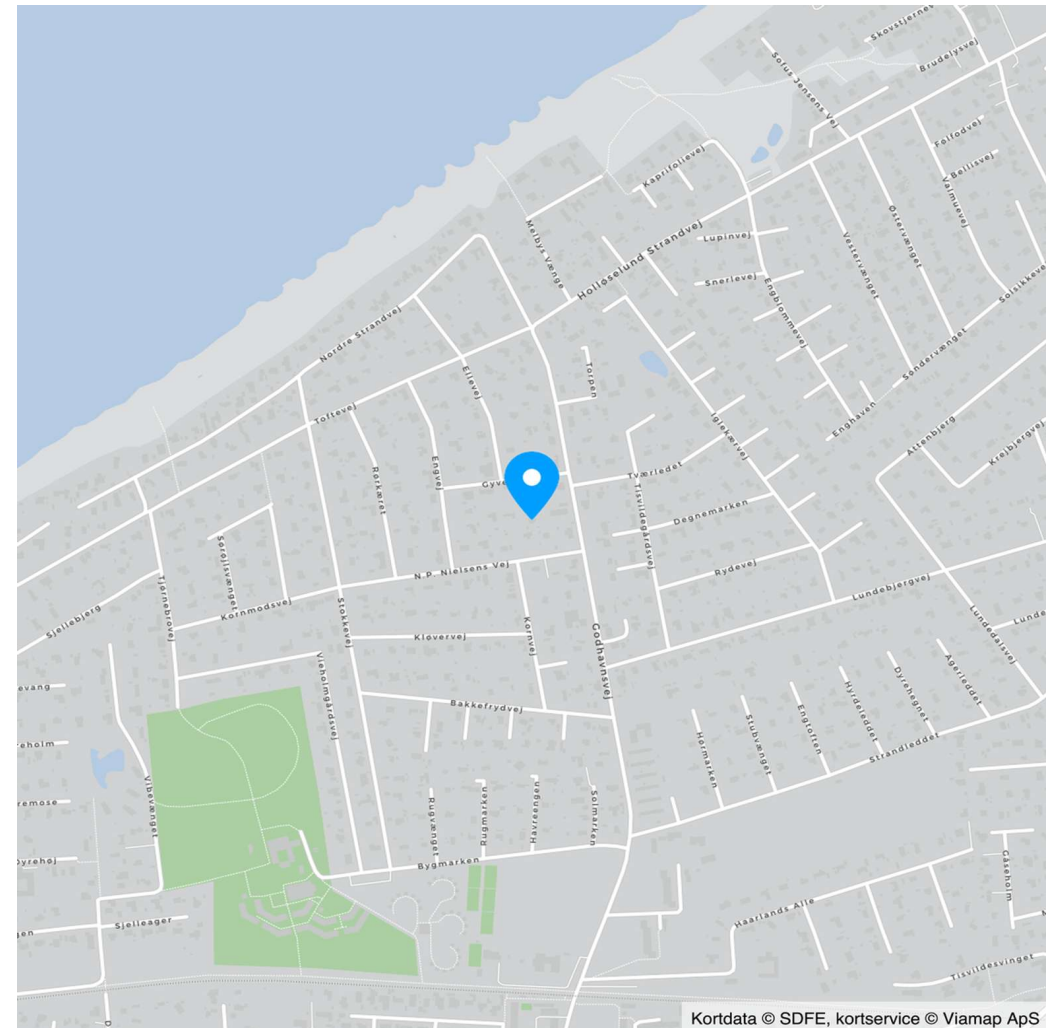
Sagsnr.: 223852202
Ejerudgift/md.: kr. 4.125

Dato: 01.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Øllekollevej 7, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223852202
Ejerudgift/md.: kr. 4.125

Dato: 01.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 11eø Tisvilde By, Tibirke
BFE-nr.: 2331710
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.652.000
Grundværdi: 2.665.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.721.600
Grundlag for grundskyld: 2.132.000

Arealer**

Grundareal: 551 m²
Bolgareal i alt: 71 m²

Øvrige arealer:

** 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: 28.10.1974 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 22.10.1975 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv, grundejerforening mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 8.S.02 - Sommerhusområder fra Tisvilde til Vejby

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (AEG), Ovn (Bosch), Kogeplade (IKEA, emhætte indbygget i kogeplade), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Gorenje)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: kan tilkøbes

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Øllekollevej 7, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223852202
Ejerudgift/md.: kr. 4.125

Dato: 01.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

Oplysning om ejendomsvurdering og ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra ejendomsvurdering 2024.

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.

Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at ejendomsværdien rettes til den aktuelle kontantpris som sælger købte ejendommen for.

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

Grundejerforening medlemskab

Der er ikke medlemspligt til grundejerforeningen, men sælger er medlem. Kontingent koster kr. 1.250 pr. år.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 salgsopstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Øllekollevej 7, 3220 Tisvildeleje
 Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223852202
 Ejerudgift/md.: kr. 4.125

Dato: 01.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Ejendomsbidrag 2026
 Husforsikring
 Renovation

kr. 18.980
 kr. 23.665
 kr. 99
 kr. 2.745
 kr. 4.008

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
 I alt

kr. 5.250.000
 kr. 33.350
 kr. 9.000
 kr. 5.292.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgi-vere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 49.497

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.205 md. / 350.460 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.361 md. / 280.332 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: 31.07.2026

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.

AL Sydbank



Adresse: Øllekollevej 7, 3220 Tisvildeleje
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223852202
Ejerudgift/md.: kr. 4.125

Dato: 01.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 3: hovedstol kr. 1.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Øllekollevej grundejerforening v/tidsvilde

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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

A large, 3D gold-colored number "10" is the central focus. It is surrounded by flowing gold ribbons and small gold confetti pieces, all set against a light gray, textured background.

Tak for 10lliden, Glostrup!

MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk*

*JF. BOLIGSIDEN.DK - FIND MÆGLER I GLOSTRUP BY UDEN PROJEKTSALG

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.