

## 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: Grünersvej 1, 3220 Tisvildeleje  
Kontantpris: kr. 19.750.000

Sagsnr.: 19990000798  
Ejerudgift/md.: kr. 6.750

Dato: 9.8.2024



### Beskrivelse:

Smagfuldt retreat med højt til himlen.

På de små grusveje bag Helenekilde Badehotel 3-4 min. gang fra vandet ligger Grünersvej 1. Ugeneret og privat gemt bag høje hække og træer dukker et åbent og gæstfrit retreat op, hvor der er højt til himlen i mere end én forstand. Bygget og renoveret med stil og klasse med store rum, glas, lys og luft forkælet med premium materialer overalt. Inter er overladt til tilfældighederne og ejernes designbaggrund og fornemmelse for æstetik og rumforståelse skinner tydeligt og overbevisende igennem i både hovedhuset og det store anneks.

Hovedhuset er totalt istandsat og endevendt i 2012, hvor udgangspunktet var at erstatte de mange små rum med ét stort leverum, hvor inde og ude smeltede sammen i en symbiose mellem den 60 kvm store træterrasse og de brede douglas-planker på gulvene.

Bulthaup-køkkenet indrammer det åbne og imødekomende lay-out med vaskeøen som et let og fritstående element. To store valnødkabinetter, der som Pandoras æske kan åbnes helt op og forene køkkenet, kan lige så let lukkes i, så rummet igen lever som en stor stue i skæret og varmen fra den ekstra brede pejs. Loftet blev løftet til kip med masser af lys og kig til trækroneerne fra ovenlysvinduerne. Der blev samtidig gjort plads til en hems med ekstra sovepladser og fjernsynshygge til grævejrdsdagene, der tilgås fra de elegante floating trin.

Hovedhuset har varmepumpe og rummer to gode soveværelser og et lækker badeværelse med gulvvarme og har desuden fået udgravet en kælder med vaskerum og et ekstra disponibelt rum, som entreres fra en udvendig trappe. Kælderen er tør og med denne løsning gemmes praktikaliteterne af vejen uden at forstyrre det harmoniske helhedsbillede.

Beskrivelsen fortsættes på næste side

### 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: Kristian Lützu

---

Adresse: Grønnersvej 1, 3220 Tisvildeleje  
Kontantpris: kr. 19.750.000

Sagsnr.: 19990000798  
Ejerudgift/md.: kr. 6.750

Dato: 9.8.2024

---

I 2013 blev annekset opført. En arkitekttegnet cedertræsbeklædt installation harmonisk dumpet ned i den grønne oase. In & out-stemningen er endnu mere udtalt herovre, hvor gulv til loft døre og vinduer tager naturen helt ind på hovedpuden. Terrassen på annekset er bygget omkring et smukt valnøddetræ, der udover at holde insekterne væk understreger en arkitektonisk overbevisning om at bygge i respekt og harmoni med naturen. To store værelser – det ene med walk-in - adskilt af et rustikt spa-inspireret badeværelse med poleret beton på gulvet, rå murstensvægge og et markant fritstående badekar. Hele det store annekts nyder godt af gulvvarme i alle rum.

Den store grund byder derudover på en garage ombygget til et lille annekts med sovepladser og god opbevaring.

Grundens to bygninger ligger ideelt placeret i forhold til dagens solvandring og de mange kroge og terrasser skaber sidde-og liggepladser fra morgen til aften. Hovedhusets store terrasse er omkranset en blomstrende blåregn og grunden igennem præges af fin gammel beplantning, der summer og lever årstiderne igennem. Der er god plads til parkering af op til 5 biler, som alle holder gemt bag huset uden at forstyrre det organiske helhedsbillede.

Grønnersvej 1 ligger et par minutter fra Lokalbanens endestation i Tisvildeleje og med den rolige og naturrige placering tæt på vandet og i gåafstand fra byens leben har du en beliggenhed af de helt særlige. Et fantastisk lækkert sommerhus med finesse og exceptionel god stil, et hus med plads og masser af sovepladser, hvor overnattende gæster selv efter tre dage stadig dufter lige godt.

# LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335  
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK  
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

Adresse: Grønnersvej 1, 3220 Tisvildeleje  
Kontantpris: kr. 19.750.000

Sagsnr.: 19990000798  
Ejerudgift/md.: kr. 6.750

Dato: 9.8.2024



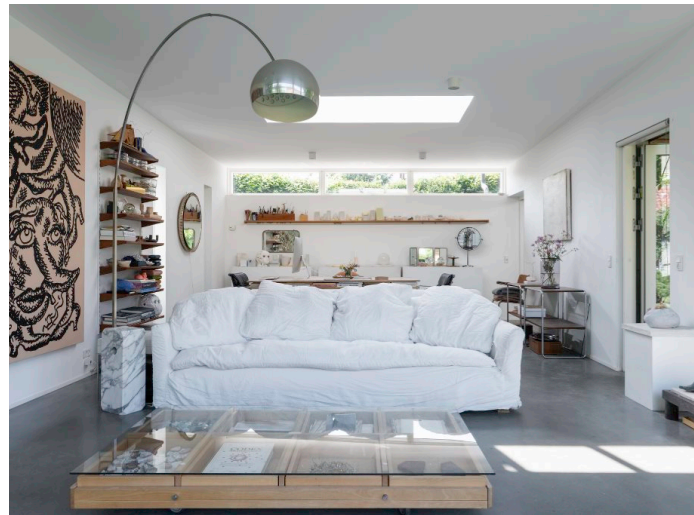
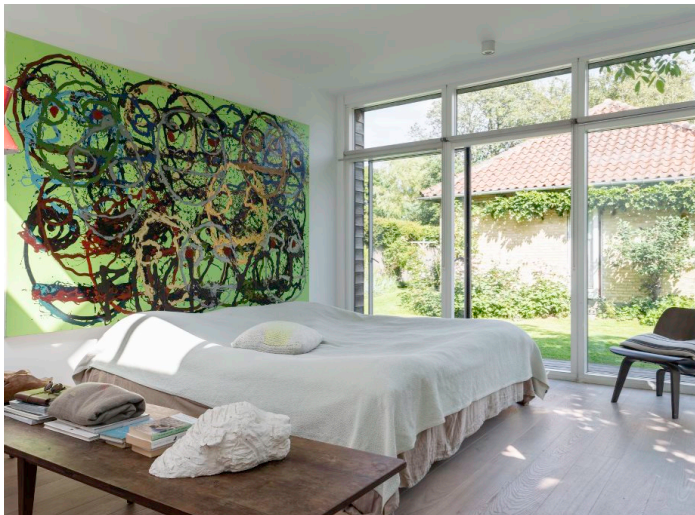
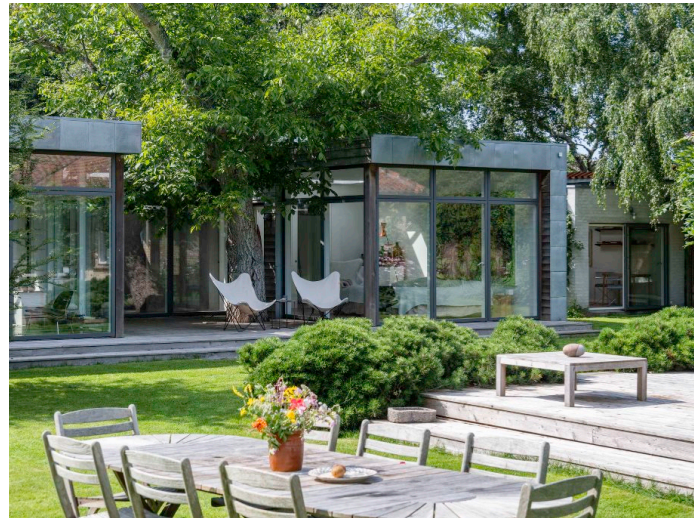
# LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335  
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK  
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

Adresse: Grønnersvej 1, 3220 Tisvildeleje  
Kontantpris: kr. 19.750.000

Sagsnr.: 19990000798  
Ejerudgift/md.: kr. 6.750

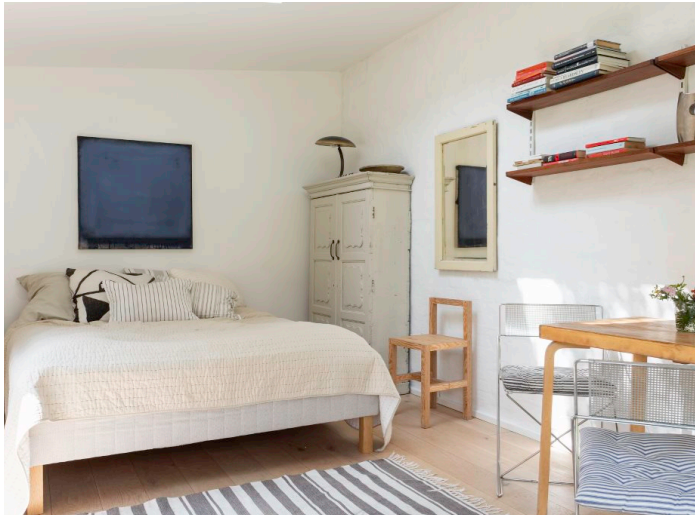
Dato: 9.8.2024



Adresse: Grønnersvej 1, 3220 Tisvildeleje  
Kontantpris: kr. 19.750.000

Sagsnr.: 19990000798  
Ejerudgift/md.: kr. 6.750

Dato: 9.8.2024



Adresse: Grønnersvej 1, 3220 Tisvildeleje  
Kontantpris: kr. 19.750.000

Sagsnr.: 19990000798  
Ejerudgift/md.: kr. 6.750

Dato: 9.8.2024



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Adresse: Grünersvej 1, 3220 Tisvildeleje  
Kontantpris: kr. 19.750.000

Sagsnr.: 19990000798  
Ejerudgift/md.: kr. 6.750

Dato: 9.8.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 8fq Tisvilde By, Tibirke  
BFE-nr.: 2330962  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat / fællesvej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1938 / 1977

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 9.302.000,00  
Grundværdi: 3.722.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.441.600,00  
Grundlag for grundskyld: 2.977.600,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Miele  
type: Køle/frysescab mærke: Bloomberg  
type: Ovn mærke: Siemens  
type: Kogeplade mærke: Siemens  
type: Opvaskemaskine mærke: Miele  
type: Vaskemaskine mærke: Logic

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

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	1680 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	191 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	191 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	20 m <sup>2</sup>
-heraf Anneks	20 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen tinglyste servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Grønnersvej 1, 3220 Tisvildeleje  
Kontantpris: kr. 19.750.000

Sagsnr.: 19990000798  
Ejerudgift/md.: kr. 6.750

Dato: 9.8.2024

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej insekt:  Ja  Nej rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"*

#### 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 som gult hus, rødt hus

Elinstillationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

##### **Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

##### **Følgende effekter medfølger ikke i handlen**

Div spejle (badeværelser/studio/soverum) , træ hylle/reol system studio, 1 stk væg lampe i stue.



Adresse: Grünersvej 1, 3220 Tisvildeleje  
Kontantpris: kr. 19.750.000Sagsnr.: 19990000798  
Ejerudgift/md.: kr. 6.750

Dato: 9.8.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 37.952,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	19.750.000,00
Grundskyld 2024	kr. 33.051,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	25.000,00
Husforsikring	kr. 6.000,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	120.350,00
Renovation anslået	kr. 3.600,00	I alt	kr.	19.895.350,00
Slugtvej vejlau	kr. 400,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 81.003,16			

**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: 990.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 114.532 md./ 1.374.381 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 90.963 md./ 1.091.562 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: 5.8.2024. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Grønnersvej 1, 3220 Tisvildeleje  
Kontantpris: kr. 19.750.000Sagsnr.: 19990000798  
Ejerudgift/md.: kr. 6.750

Dato: 9.8.2024

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	3.330.000,00	3.303.798,56	3.264.648,55	DKK	-0,20	42.510,67	25,75	2,95	0			