

REAL



## Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>116</b>
Kontant	<b>3.650.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.981</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.200</b>
Byggeår/ombygget	<b>1949/2026</b>		

Sagsnr. **3593335**

**RealMæglerne** Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / [www.realmæglerne.dk/3250](http://www.realmæglerne.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: Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 3593335  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 26.06.2026



### Nyistandsat sommerhus i naturskønne omgivelser med masser af plads!

#### OMRÅDET:

Beliggende på en stor grund med hele 1200 m<sup>2</sup>, i et afstressende og charmerende sommerhus område i Tinkerup - i den vestlige del af Gilleleje, finder man denne livsnyder gemt væk fra både vejstøj og de travle hverdage. Her har man altså ca. små 800 meter til havet, samt cykel/gå afstand til indkøb, shopping, restauranter, fritidsaktiviteter, Gilleleje centrum, havnen, Nogle af Nordsjællands flotteste gå/cykel ruter, Skønne naturområder som Gilberg hoved med en helt fantastisk mængde af dyreliv, ALT SAMMEN delvist forbundet med cykelstier!

#### EJENDOMMEN:

Placeret på en særdeles frodig grund hvor frugttræer, vilde buske og mange forskellige træarter omkredser ejendommen og giver følelse af ens helt private oase. Her bliver man altså budt på hele 116 bolig m<sup>2</sup>, samt en træterrasse med middag/aften sol + stor flisebelagt terrasse med morgensol og delvist overdækket. Gode parkeringsforhold, plads til 2 biler i carporten med lade boks til el-bil og en garage. Redskabsskur

#### INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Entre med lidt garderobeplads, Spisestue med udsigt til haven, Stor stue med brændeovn og en større glas facade som giver udsigt til haven, Soveværelse med højt til loftet og direkte adgang til terrassen, Aflangt soveværelse med fyrretræsplankegulv, Stort og skønt køkken med et dejligt lysindfald og rigtig god skabsplads samt gulvvarme, Master bedroom med fyrretræsplankegulv, skabsplads og direkte adgang til træterrassen, Stort badeværelse med klinker, muret bruseniche og en meget anvendeligt vaskeafdeling samt gulvvarme.

#### GENEREL STAND:

Ombygget i 2015/2026 med nyere køkken og en tilbyg. af værelse, samt hovedbygningen fik nyt isoleret tag inkl. ny tag konstruktion. Stort og idyllisk sommerhus med fantastisk placering som åbner op for alt hvad området har at tilbyde!

#### 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: Jan Tjelum

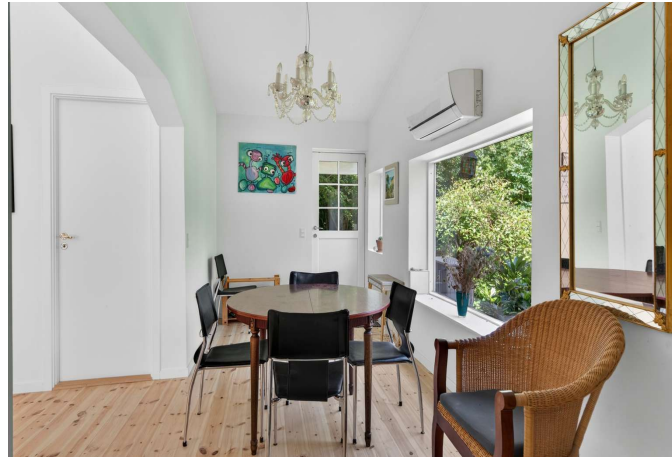
Adresse: Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 3593335  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 26.06.2026



Entre



Spisestue



Spisestue



Opholdstue



Opholdstue



Køkken

Adresse: Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 3593335  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 26.06.2026



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 3593335  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 26.06.2026



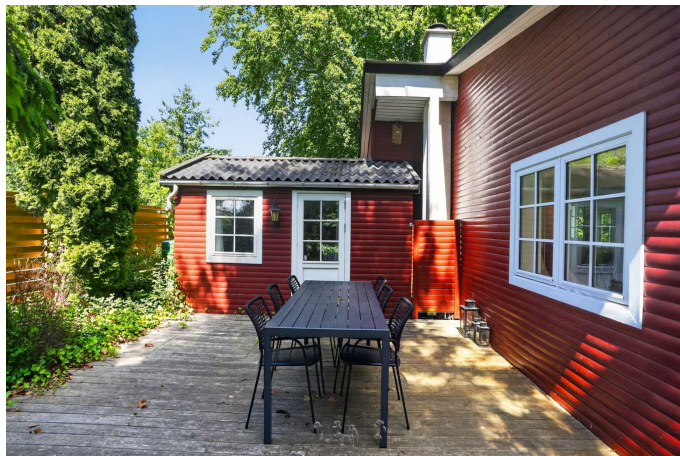
Terrasse



Terrasse



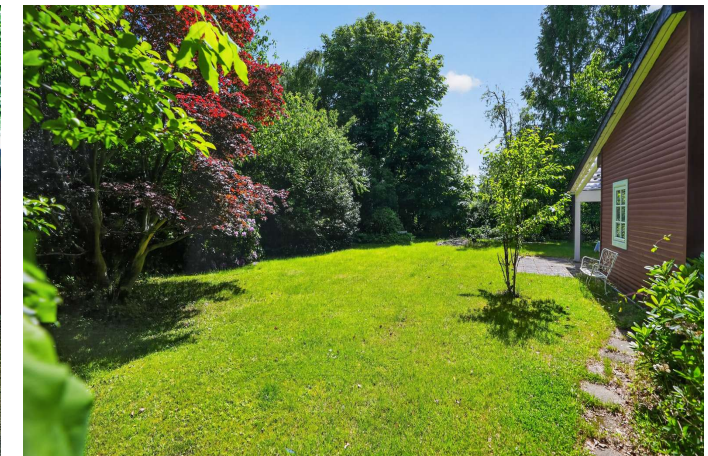
Facade



Terrasse



Indgang



Have



Adresse: Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 3593335  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 26.06.2026



Have



Have



Ejendommen



Carport



Stranden

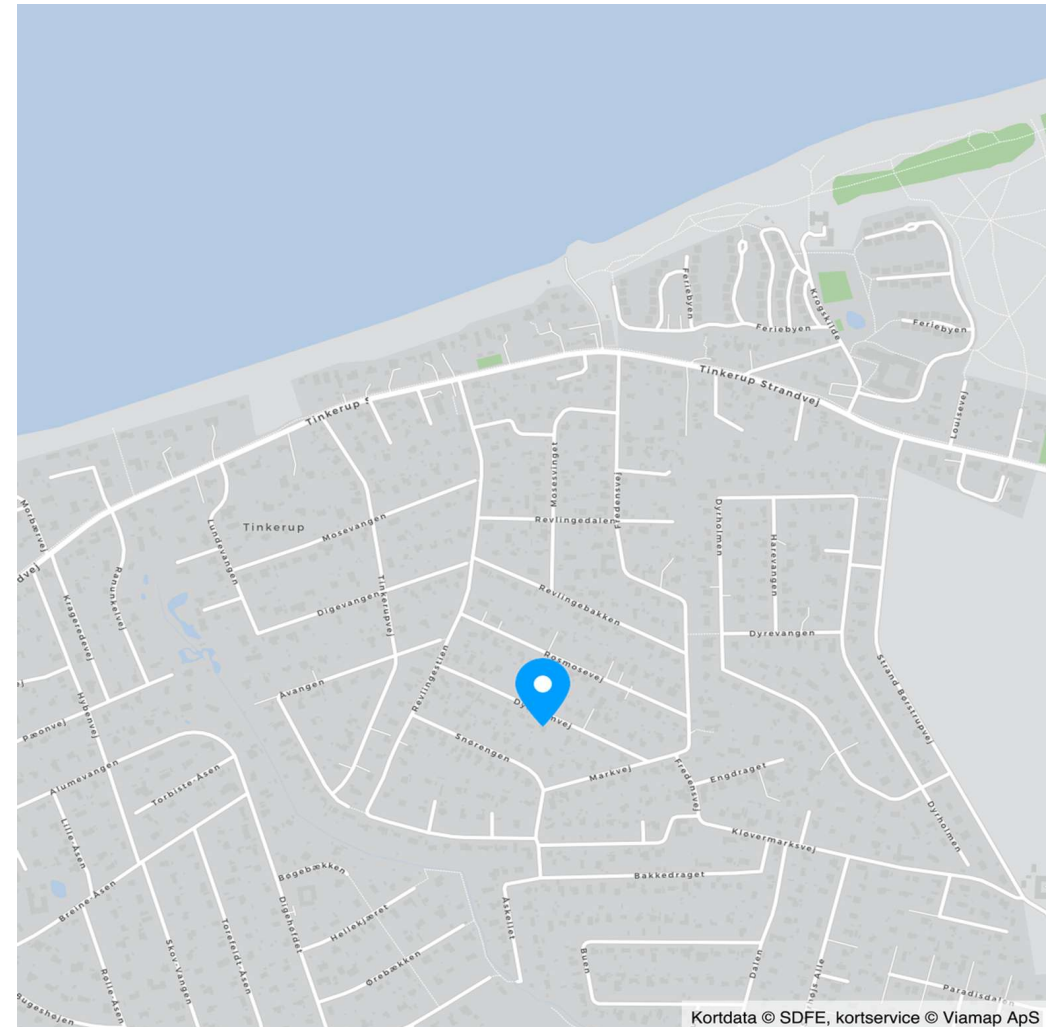


Stranden

Adresse: Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 3593335  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 26.06.2026





Adresse: Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 3593335  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 2bl Strand Esbønderup By, Græsted  
BFE-nr.: 2319711  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1949/2026

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.135.000  
Grundværdi: 1.516.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.508.000  
Grundlag for grundskyld: 1.212.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.200 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 116 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 09.06.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

**Planer**

Kommuneplan. 2025 - 2037

Tilbehør:

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

BLOMBERG vaskemaskine, ELEKTROLUX keramisk komfur, GRAM køle/fryseskab og emhætte.PANASONIC varme-pumpe. METRO vandvarmer, MORSØ brændeovn.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige ejendele og inventar der fremgår af liste fra sælger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 3593335  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 26.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændenes Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja  
Forbehold: Sælger har pt. valgt at have huset forsikret mod brand, stormskader og rør/kabel/stiklednings-skader.

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:

- Redskabsskur på ca. 7 kvm. fremgår ikke af BBR
- Carport/garage på ca. 56 kvm. fremgår ikke af BBR
- Overdækket terrasse på ca. 15 kvm. fremgår ikke af BBR

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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: 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.



Adresse: Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 3593335  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 26.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.791	Kontantpris	kr.	3.650.000
Grundskyld	kr.	13.462	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.750
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.682.912
Rottebekæmpelse	kr.	121			
Grundejerforening	kr.	500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	428			
Husforsikring	kr.	4.448			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.777			

**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 20.213 md. / 242.558 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.167 md. / 194.003 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.



Adresse: Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.650.000

Sagsnr.: 3593335  
Ejerudgift/md.: kr. 2.981

Dato: 26.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.621.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 400.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 Ejendoms-mæglerforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger udannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.