

REAL



Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	116
Kontantpris	3.385.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.978	Grund m2	1.200
Byggeår/ombygget	1949/2015		

Sagsnr. **3593335**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

Salgsopstilling

RealMæglerne Gribskov ApS

CVR-nr. 40645896

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje

Tlf. 48300585 / 3250@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/3250

REAL

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: Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 3593335
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Voluminøst sommerhus med ca. 800 meter til havet!

OMRÅDET:

Beliggende på en stor grund med hele 1200 m2, 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 omkranser ejendommen og giver følelse af ens helt private oase. Her bliver man altså budt på hele 116 bolig m2, samt en træterrasse med middag/aften sol + stor flisebelagt terrasse med morgensol og delvist overdækket. Gode parkerings forhold, 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 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. 3.385.000

Sagsnr.: 3593335
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 31.01.2026



Adresse: Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 3593335
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 31.01.2026



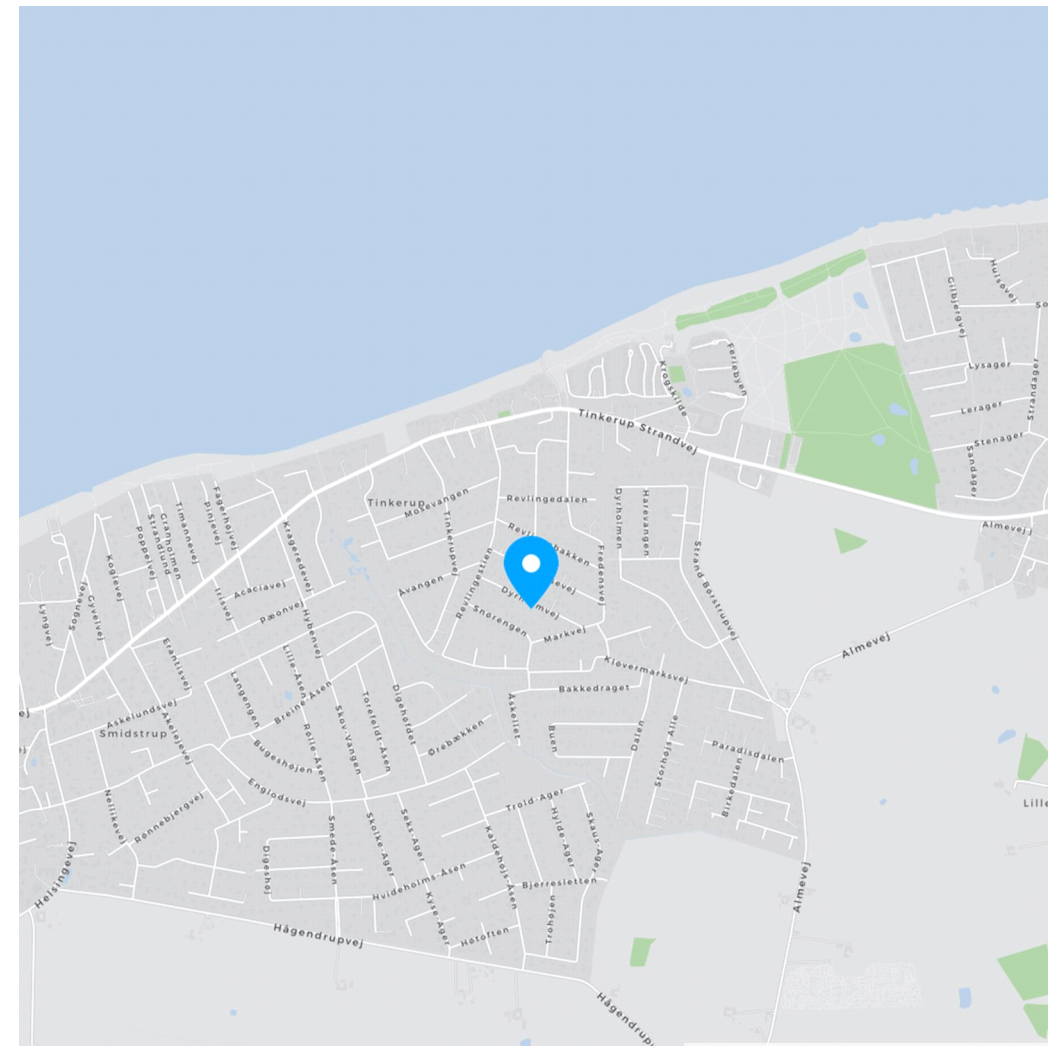
Adresse: Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 3593335
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 3593335
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	2 bl Strand Esbønderup By, Græsted
BFE-nr.:	2319711
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe/Elvarme
Opført/ombygget år:	1949/2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer

Grundareal udgør:	1.200 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	116 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Gribskovs Kommunalplan 2021-33. Findes på gribskov.dk -> Om kommunen -> Byudvikling og planlægning -> Kommune- og lokalplanlægning.

Lokalplan:

Ja, lokalplan forligger på ejendommen:

Lokalplan 43.1

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.06.1948 lbnr. 845-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 16_F_543

Tilbehør:

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

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med 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. 3.385.000

Sagsnr.: 3593335
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe/Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 ikke oplyst på BBR
- Carport/garage ikke oplyst på 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.



Adresse: Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.385.000

Sagsnr.: 3593335
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.791	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.385.000
Grundskyld	kr.	13.462	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Renovation	kr.	4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.415.250
Rottebekæmpelse	kr.	101	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundejerforening	kr.	500			
Skorstensfejning	kr.	410			
Husforsikring	kr.	4.448			
Ejerudgift i alt 1 år		35.739			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.392 md./ 220.705 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.024 md./ 180.290 år v/24,10%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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. 3.385.000

Sagsnr.: 3593335
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 31.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.305.941	1.305.941	1.027.023	DKK	1	83.463	20,25	4,59			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Dyrmosseengen Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

REAL

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