

Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m²	**116**
Kontant	**3.650.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.981**	Grund m²	**1.200**
Byggeår/ombygget	**1949/2026**		

Sagsnr. **3593335**

RealMæglerne Gribskov ApS
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: 22.11.2026



Nyistandsat sommerhus i naturskønne omgivelser med masser af plads!

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 omkredser 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 2015/2026 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

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

Dato: 22.11.2026



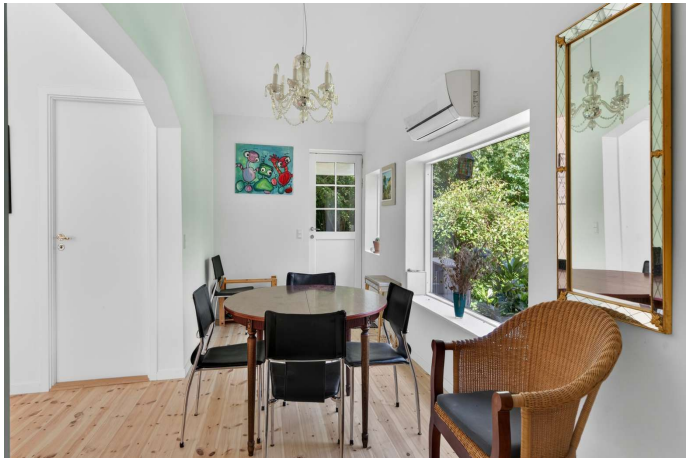
Stranden



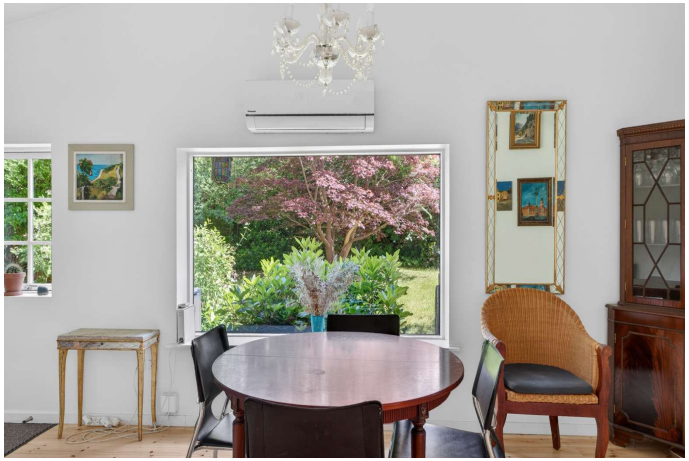
Opholdstue



Opholdstue



Spisestue



Spisestue



Entre

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

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

Dato: 22.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Køkken



Køkken



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

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

Dato: 22.11.2026



Badeværelse



Stranden



Terrasse



Terrasse



Facade



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

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

Dato: 22.11.2026



Indgang



Have



Have



Have



Ejendommen



Carport

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

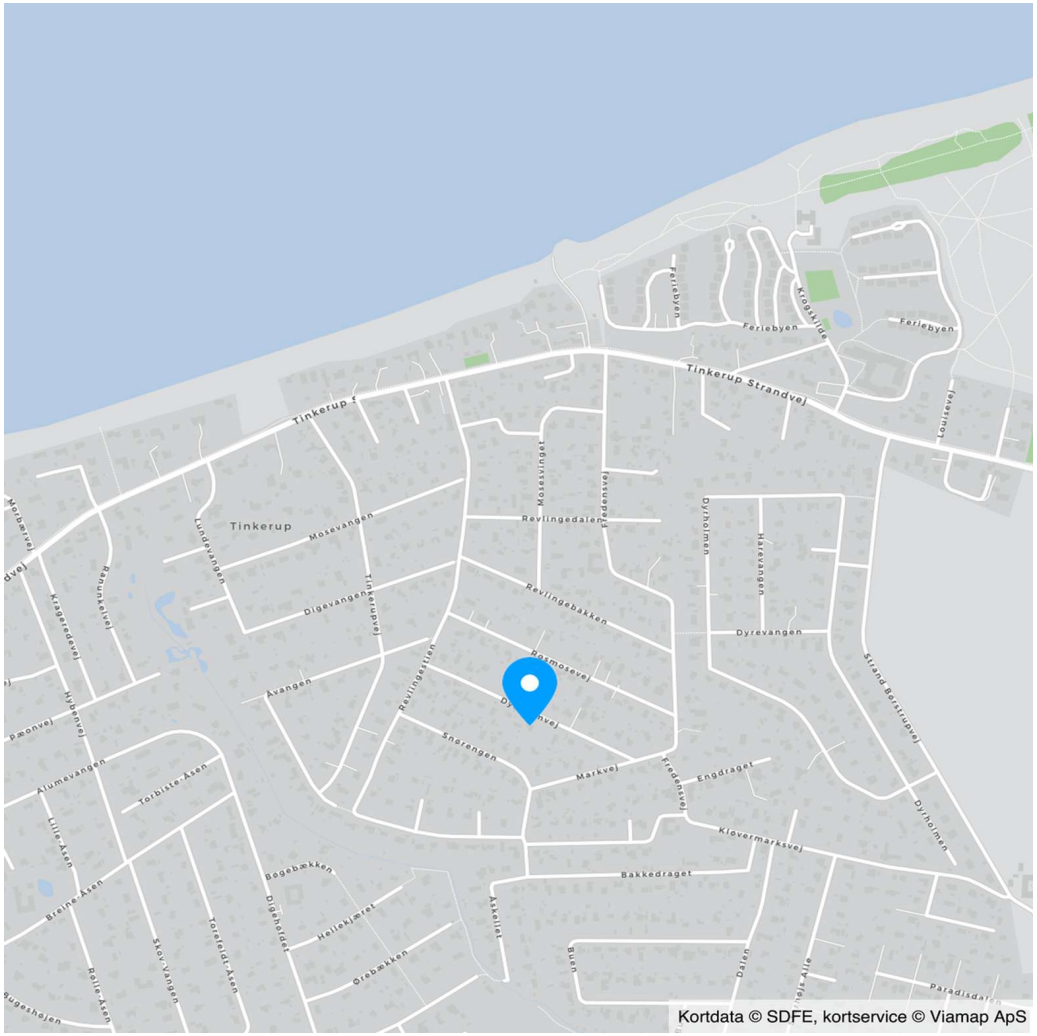
RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

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

Dato: 22.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

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

Dato: 22.11.2026

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^2
Boligareal i alt:	116 m^2

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: 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 _X_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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

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

Dato: 22.11.2026

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
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 salgsopstillingens 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:
Plantegningen i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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

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

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.791
Grundskyld	kr.	13.462
Renovation	kr.	4.020
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7
Rottebekæmpelse	kr.	121
Grundejerforening	kr.	500
Skorstensfejning	kr.	428
Husforsikring	kr.	4.448
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.777

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.650.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.750
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
I alt	kr.	3.682.912

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.

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 20.826 md. / 249.908 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.662 md. / 199.946 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Dyrholmvej 18, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje Kontantpris: kr. 3.650.000	Sagsnr.: 3593335 Ejerudgift/md.: kr. 2.981	Dato: 22.11.2026

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 relakseres 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 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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