

REAL



Bakkedraget 6, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	62
Kontant	2.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.418	Grund m ²	1.018
Byggeår	1973		

Sagsnr. **3593496**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / 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: Bakkedraget 6, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593496
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 10.07.2026



Hyggeligt sommerhus i naturskønne omgivelser – tæt på både kyst og byliv

Område

I den vestlige del af Gilleleje finder du denne skønne beliggenhed, tilbage-trukket fra hverdagens støj og travlhed. Her kan du nyde roen, samtidig med at havet, indkøbsmuligheder, offentlig transport samt naturskønne gå- og cykelstier ligger inden for kort afstand. En beliggenhed, der emmer af ferie, afslapning og livskvalitet.

Ejendommen

Hyggeligt og velholdt sommerhus beliggende på en stor, frodig grund med masser af charme. Haven byder på en dejlig beplantning med forskellige træer og buske, som skaber en privat og stemningsfuld atmosfære. Her kan dagens sol nydes fra den overdækkede terrasse med morgensol eller den åbne terrasse, hvor både middagssolen og de lange sommeraftener kan opleves. Derudover får du en hyggelig forhave, carport samt et praktisk indbygget udhus med gode opbevaringsmuligheder. Et skønt fristed, hvor feriestemningen indfinder sig med det samme.

Indretning:

Huset indeholder: Entre m. garderobeplads. Stort soveværelse m. trægulv. Soveværelse m. skabsplads. Badeværelse m. bruseniche og klinkegulv. Køkken m. god skabsplads og direkte udgang til terrassen. Hyggelig spise/opholdstue m. trægulv, pilleovn, store glasfacader og udgang til overdækket terrasse.

General Stand:

Et hyggeligt sommerhus med en stor og lækker grund, samt en kyst og bynær beliggenhed!

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: Tina Kyhl

Adresse: Bakkedraget 6, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593496
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 10.07.2026



Stue



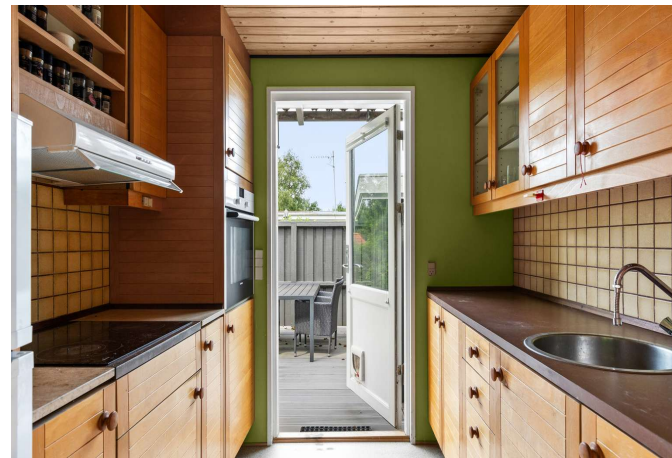
Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Bakkedraget 6, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593496
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 10.07.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Facade



Have



Facade



Adresse: Bakkedraget 6, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593496
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 10.07.2026



Overdækket terrasse



Carport



Carport



Adresse: Bakkedraget 6, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 2.295.000

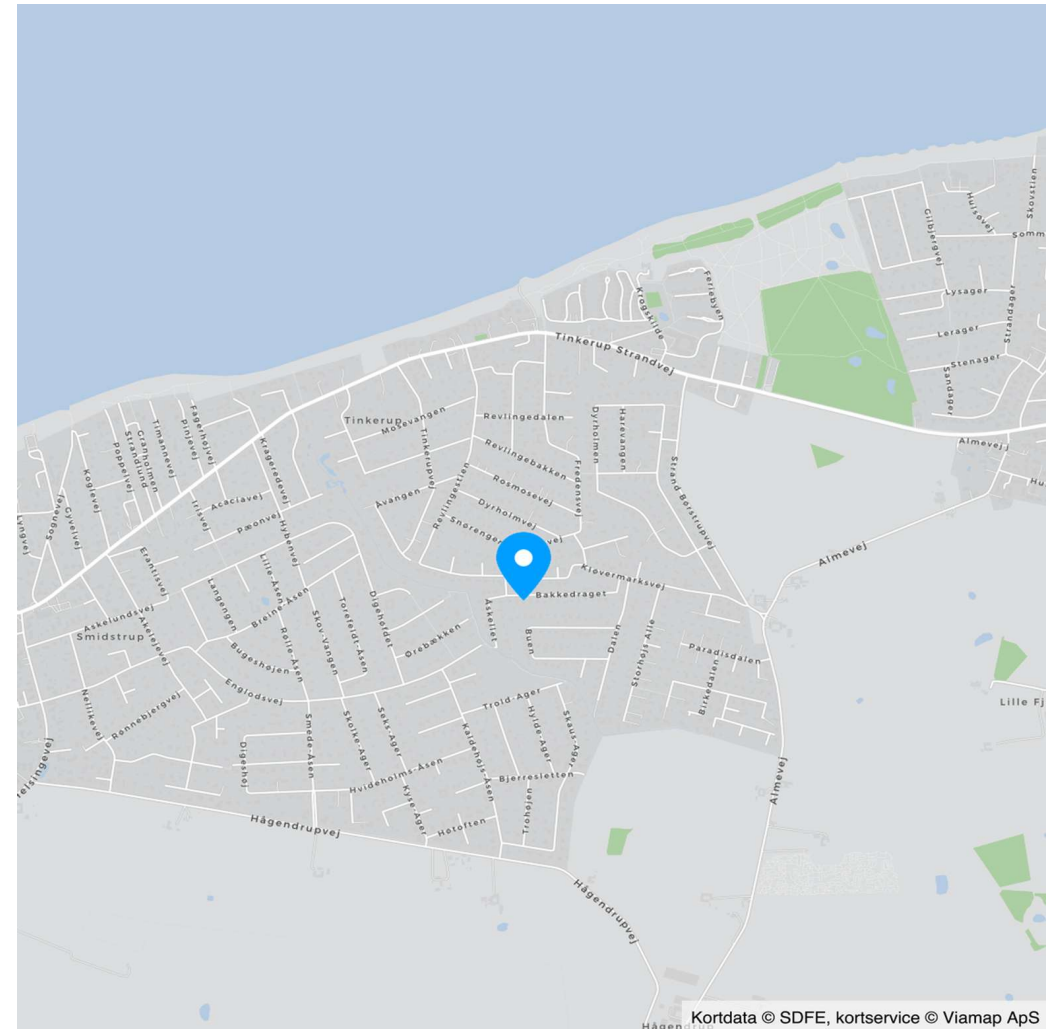
Sagsnr.: 3593496
 Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 10.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort



Adresse: Bakkedraget 6, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593496
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 2eb Strand Esbønderup By, Græsted
BFE-nr.: 2319780
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.734.000
Grundværdi: 1.318.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.387.200
Grundlag for grundskyld: 1.054.400

Arealer**

Grundareal: 1.018 m²
Boligareal i alt: 62 m²
Øvrige arealer:
Carport: 17 m²

** 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: 20.06.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 2.S.07 - Sommerhusområder ved Tinkerup, Gilleleje og Munckerup
Plan - Lokalplan 43.1 - Sommerhusområde i Strand-Esbønderup og Tinkerup

Tilbehør:

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

2x Luft til luft varmepumpe (Panasonic), Emhætte (Siemens), Ovn (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Køle/fryseskab (Liebherr), Pilleovn (HETA)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bakkedraget 6, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593496
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen af ejendommen i salgsoptillingen 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:

- 10 kvm. overdækket terrasse ikke påført BBR

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 varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Luft til luft varmpumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Bakkedraget 6, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593496
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.075	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	11.704	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Alm. Jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	2.317.249
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	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.		
Skorstensfejning, anslået	kr.	650			
Husforsikring	kr.	5.464			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.020			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.750 md. / 153.006 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.197 md. / 122.365 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: Bakkedraget 6, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593496
Ejerudgift/md.: kr. 2.418

Dato: 10.07.2026

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. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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