



REAL

Birkedalen 23, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	110
Kontantpris	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.486	Grund m2	964
Byggear	1978		

Sagsnr. **3593323**

RealMæglerne Gribskov ApS

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

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: Birkedalen 23, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593323
Ejerudgift/md.: kr. 2.486

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Helårsvenligt sommerhus tæt på både by og kyst!

OMRÅDET:

Velkommen til et charmerende og roligt sommerhusområde i den eftertragtede sydlige del af Gilleleje. Her etablere man sig med naturen og åbne marker lige rundt om hjørnet, samt kun en kort cykeltur til den smukke strand. Gilleleje centrum, med sin hyggelige havn, tiltalende butikker og gode spisesteder, ligger også kun en lille cykeltur væk. - Den ideelle balance mellem landlig idyl og byens liv!

EJENDOMMEN:

Dette skønne fritidshus ligger for enden af en blind stikvej og tilbyder ens egen oase, hvor privatliv og afslapning går hånd i hånd. Ejendommens velholdte have byder på prangende Rhododendroner og grønne omgivelser som skaber en herlig atmosfære. En yderst nydelig indkørsel med nylagte perlesten og rigtig god plads. En uimodståelig sydvendt terrasse som indbyder til mange hyggelige stunder.

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Badeværelse med klinkegulv med varme, bruseniche samt vask med skabe. Bryggers med klinkegulv, bord og skabe samt installation til vaskemaskine. Walk-in med skabe og trægulv. 2 store værelser med væg-væg tæpper. Pænt nyere køkken åbent til hyggelig stue med parketgulv, brændeovn og udgang til den sydvendte terrasse og haven. 2 værelser med parketgulv. I det ene værelse er der opgang til en pæn stor hems. Overdækket areal på 16 kvm ved den ene gavl - til eks. cykler eller tørring af tøj.

GENEREL STAND:

Et utrolig velholdt sommerhus med rigtig god plads og frodig have. En solid og velisoleret konstruktion som giver rig mulighed for benyttelse, både til sommer og vinterbrug. Der er mulighed for en hurtig overtagelse, så det hurtigt kan tages i brug!

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: Birkedalen 23, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593323
Ejerudgift/md.: kr. 2.486

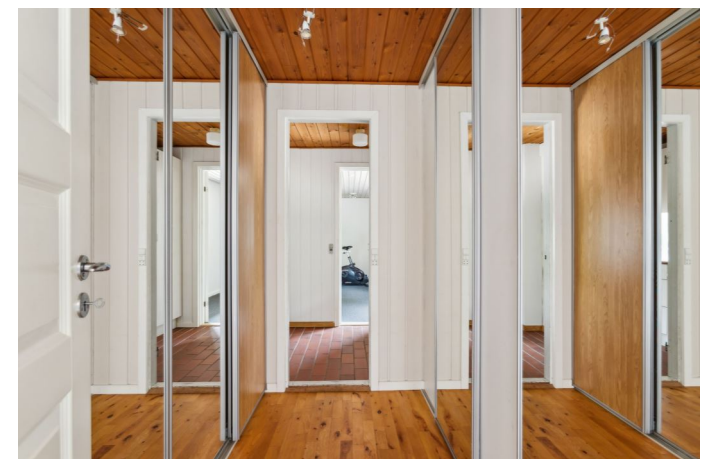
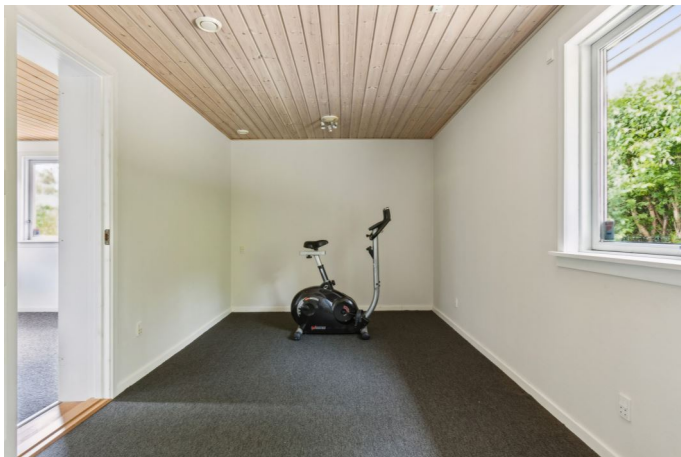
Dato: 31.01.2026



Adresse: Birkedalen 23, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593323
Ejerudgift/md.: kr. 2.486

Dato: 31.01.2026



Adresse: Birkedalen 23, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593323
Ejerudgift/md.: kr. 2.486

Dato: 31.01.2026



STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Birkedalen 23, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593323
Ejerudgift/md.: kr. 2.486

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	2 op Strand Esbønderup By, Græsted
BFE-nr.:	2320027
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme/varmepumpe
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.230.000 kr.
Grundværdi:	1.153.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.784.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	922.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	964 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	110 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	110 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, nr. 43.1

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.10.1961 lbnr. 7456-16 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Vedr 5C
Filnavn: 16_E_625
Nr. 2 lyst d. 20.12.1967 lbnr. 15861-16 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 16_E_625
Nr. 3 lyst d. 11.02.1971 lbnr. 2216-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv, Vedr 2NØ Filnavn: 16_AF_510
Nr. 4 lyst d. 08.02.1972 lbnr. 3184-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv, Vedr 2NØ Filnavn: 16_AD_339

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Electrolux køleskab, Ikea integreret opvaskemaskine, Bosch keramisk komfur med induktion og Gorenje emhætte (lyset virker ikke).
Ny Panasonic varmepumpe (22.11.2025).

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Birkedalen 23, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593323
Ejerudgift/md.: kr. 2.486

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forsikringstilbud foreligger anslået kr. 3.222 iflg. tilbud fra GF Forsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme/varmepumpe
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

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:
- Det angivne overdækkede areal på 16 kvm. på BBR findes ikke, da det er inddraget i boligen.
- Overdækket areal til venstre for huset fremgår ikke af BBR.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn 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 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.

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.

Fibernet:

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.



Adresse: Birkedalen 23, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593323
Ejerudgift/md.: kr. 2.486

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.098	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr. 10.239	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Husforsikring	kr. 4.591	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr. 4.020	Grundejerforenings ejerskifte gebyr	kr.	400
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr. 7	I alt	kr.	2.522.426
Rottebekæmpelse	kr. 117	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. 600			
Skorstensfejning	kr. 1.157			

Ejerudgift i alt 1 år 29.828

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.578 md./ 162.934 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.091 md./ 133.093 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: Birkedalen 23, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 3593323
Ejerudgift/md.: kr. 2.486

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
Nordea kredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	700.000	700.000	709.955	DKK	2,34	21.622	26,50	2,86			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Storhøj Grundejerforening Kasserer Anne Dyhr

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.