



REAL

Bakke draget 16, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	80
Kontantpris	2.198.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.246	Grund m2	1.041
Byggear	1959		

Sagsnr. **3593292**

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: Bakkedraget 16, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 3593292
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 18.08.2025



Beskrivelse:

Velholdt træsommerhus med ca. 1 km til havet

OMRÅDET:

Beliggende i et fortryllende sommerhuskvarter finder man denne charmerende livsnyder. Her ligger man på en stille sidevej med gå/cykelfast til stort set alt! Gilleleje centrum, havnen, supermarkeder, restauranter, shopping, skole, fritidsaktiviteter, nogle af Nordsjællands flotteste gå- og cykelruter, biograf, offentlig transport og sidst, men ikke mindst, havet - alt sammen indenfor gå/cykel rækkevidde.

EJENDOMMEN:

Nydeligt og velholdt træfritidshus med solceller, på en meget anvendelig 1041 m² grund. Flere hyggelokke fordelt ud på ejendommen med både træterrasse, fliseterrasse og en super hyggelig forhave, som altså samlet giver muligheden for at opsluge hvert enkelt solstråle som de lange sommerdage kan tilbyde. Stor garage til 2 biler med elektrisk port og plads til lidt værktøj mm. Redskabsskur med 2 rum og vinduer. Overdækket skur, som har plads til cykler mm.

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Entre med lidt garderobeplads. 3 gode soveværelser med noget skabsplads og udsigt til forhaven. Badeværelse med naturlig belysning. Åbent køkken med udsigt over haven. Stor stue/spisestue med kæmpe glas facade ud mod haven og direkte adgang til træterrasen.

GENEREL STAND:

Et velovervejet og gennemført fritidshus med en hel speciel stemning over sig. Lav vedligeholdelse og max hygge!

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: Bakkedraget 16, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 3593292
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 18.08.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Ålrum

Adresse: Bakkedraget 16, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 3593292
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 18.08.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Terrasse

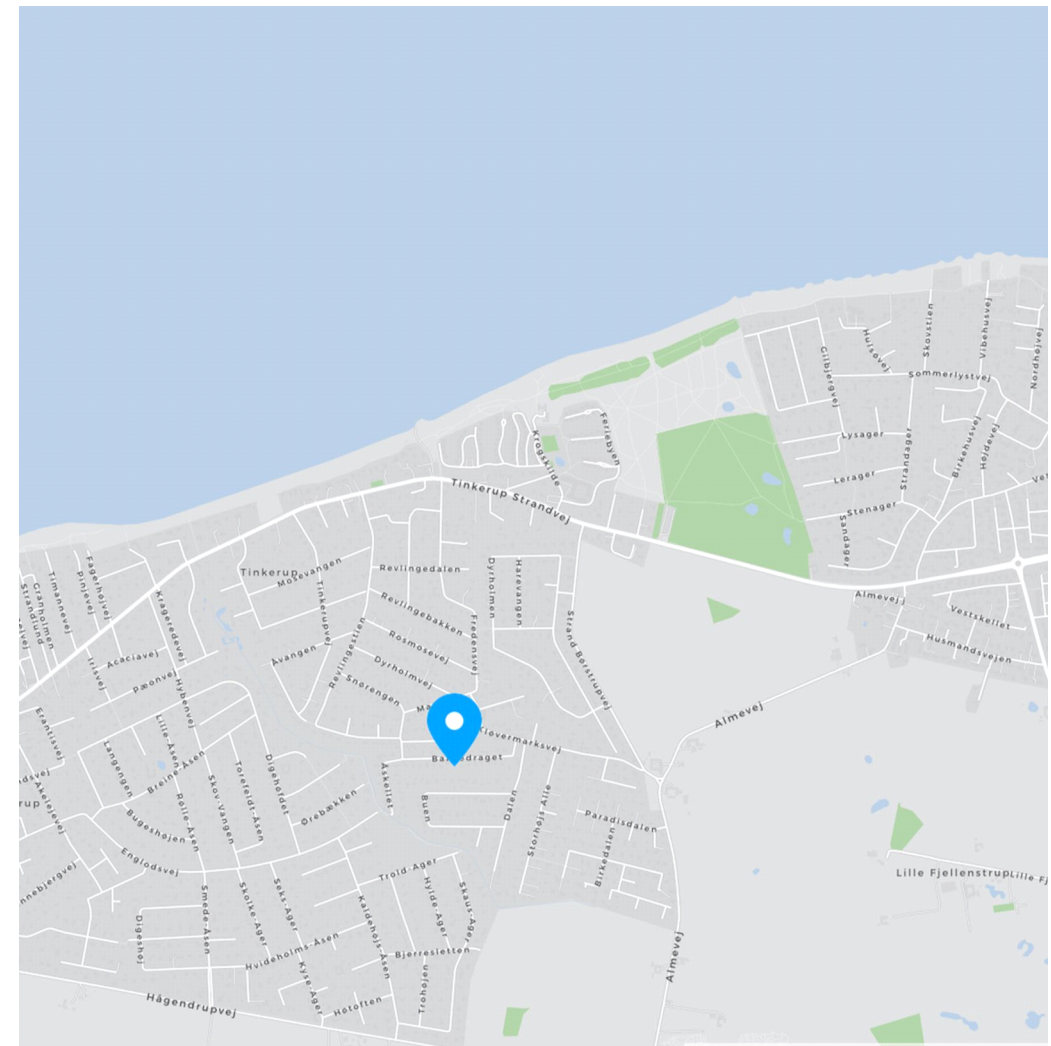
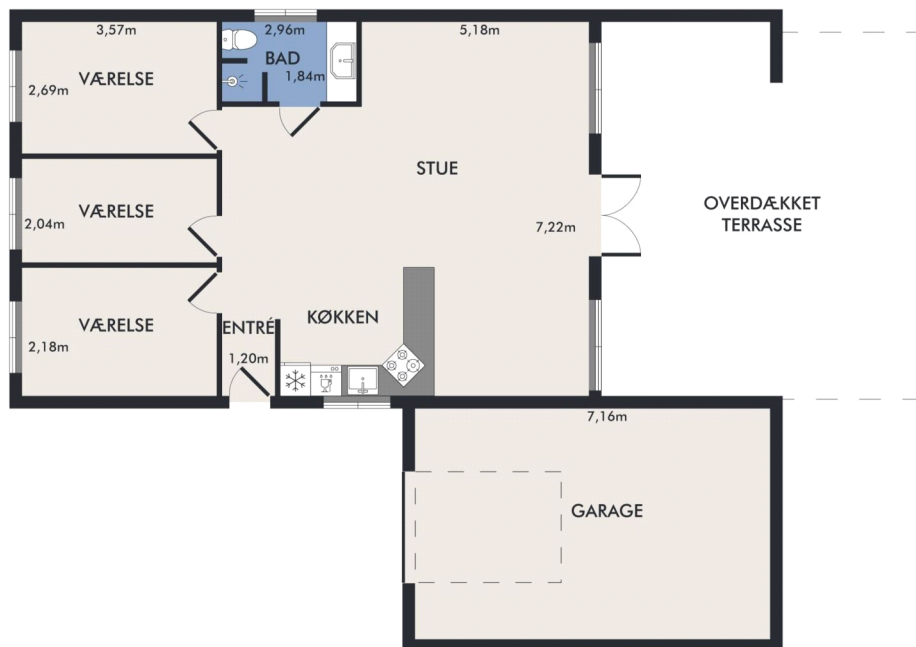


Garage

Adresse: Bakkedraget 16, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 3593292
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 18.08.2025



Adresse: Bakkedraget 16, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 3593292
 Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 18.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	2 eg Strand Esbønderup By, Græsted
BFE-nr.:	2319785
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Varmepumpe/Elvarme
Opført/ombygget år:	1959

Arealer

Grundareal udgør:	1.041 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	80 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	80 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
Garage:	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.323.000 kr.
Grundværdi:	1.373.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.858.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.098.400 kr.

Tilbehør:

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

Køleskab + Fryser - Vestfrost

Opvasker - Bosch

Ovn - Siemens

Vaskemaskine - Zanussi

Varmepumpe - Qlima

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige ejendele og arvestykker.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Kommuneplan:

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

Lokalplan:

ja, der forligger 1 lokalplan på ejendommen

Lokalplan nr. 43.1

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.06.1959 lbnr. 3210-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 16_D_166

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bakkedraet 16, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 3593292
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 18.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Sælger har valgt kun at have brandforsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret 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 iflg. tilstandsrapporten:

Beboelse: Bygningen er i flg. BBR anført opført i 1959

Garage: Væsentlige større bygningsareal end anført i BBR - skønnet areal omkring 50 m²

Beboelse / overdækning: Ikke nævnt i BBR

Overdækket terrasse: Ikke anført i BBR

Halvtag: Ikke nævnt i BBR

Udhus: Ikke nævnt i BBR

Brændeovnen/pejseindsatsen 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.



Adresse: Bakkedraget 16, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 3593292
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 18.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.478	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.198.000
Grundskyld	kr.	12.192	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.281
Renovation	kr.	3.568	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	2.222.331
Rottebekæmpelse	kr.	92	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	kr.	596			
Husforsikring (brandforsikring)	kr.	1.018			
Ejerudgift i alt 1 år		26.950			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.102 md./ 145.218 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.676 md./ 116.111 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 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: 16.08.2025
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: Bakkedraget 16, Strand Esbønderup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 3593292
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 18.08.2025

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	660.000	666.080	668.661	DKK	2,4	21.738	22,75	3,09			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.