



REAL

Sikavej 39, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	47
Kontantpris	1.875.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.368	Grund m2	1.200
Byggear	1977		

Sagsnr. **3593371**

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: Sikavej 39, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 3593371
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Hyggeligt du-og-jeg-hus med godt gæstehus.

OMRÅDET:

I den østlige del af Gilleleje, tæt på Nakkehoved Fyr og kort afstand til golfbaner. Man kan også gå ned til byen og den skønne havn via Fyrstien.

Tæt på gode indkøbsmuligheder af dagligvarer samt offentlig transport.

EJENDOMMEN:

Hyggeligt fritidshus, som har gennemgået en omfattende renovering og opdatering i 2024. Det gælder eks. tag, gulve, køkken og badeværelse.

Huset ligger på den nordlige del af grunden, så man kan nyde den store have mod syd. Haven er et fint mix af naturgrund med masser af sol- og opholdsplads samt rhododendroner og et flot lærketræ. Husets store og delvist overdækkede træterrasse vender også mod syd.

Her er endvidere et lækkert nyt gæstehus (udhus) med 4 gode sovepladser (ikke godkendt til beboelse).

Udhus integreret i hovedhuset.

INDRETNINGEN:

Overdækket indgangsparti. Entre/lille gang med varmepumpe. Badeværelse med brusehjørne samt flot vask på bord med skuffer - nyt toilet og gulv i november 2025. Stort soveværelse (oprindeligt 2) med skabe og trægulv. Nydeligt og praktisk indrettet køkken åbent til den hyggelige stue med trægulv, stor spiseplads og opholdsplads med sofa. Effektiv el-brændeovn og udgang til den dejlige terrasse. Loft til kip i hele huset.

GENEREL STAND:

Hyggeligt træfritidshus som er helt indflytningsklart - indbo medfølger.

Der mangler bare en ny ejer.

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: Sikavej 39, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 3593371
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 30.01.2026



Adresse: Sikavej 39, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 3593371
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

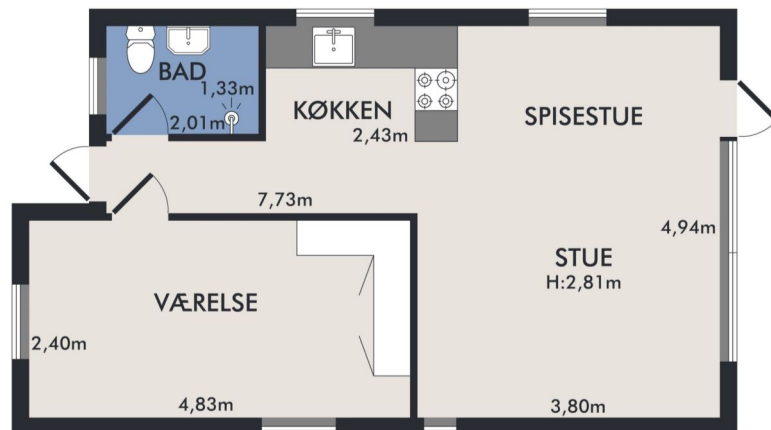
Dato: 30.01.2026



Adresse: Sikavej 39, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 3593371
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Sikavej 39, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 3593371
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	1 um Bonderup, Gilleleje
BFE-nr.:	2314181
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe/Elvarme
Opført/ombygget år:	1977

Arealer

Grundareal udgør:	1.200 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	62 m ²
- heraf Udhus	4 m ²
- heraf Overdækket arealer	11 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	47 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.370.000 kr.
Grundværdi:	1.280.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.096.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.024.000 kr.

Tilbehør:

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

Mitsubishi varmepumpe, Schott Ceran keramiske kogeplader med induktion, integreret ikea 6 pers. opvaskemaskine, integreret Ikea køl/frys og Turbo Tronic ovn i skab.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: undtaget sælgers personlige ejendele - herunder opsats over stuevinduer..

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

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

Lokalplan:

Ingen lokalplan forligger på ejendommen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.06.1965 lbnr. 7175-16 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 16_D_335

Nr. 2 lyst d. 19.04.1966 lbnr. 3700-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv, master mv Filnavn: 16_D_335

Nr. 3 lyst d. 05.12.1967 lbnr. 15178-16 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv Filnavn: 16_D_335

Nr. 4 lyst d. 29.07.1977 lbnr. 19996-16 Tillægstekst Dok om byggelinier mv KORREKT AKT: 16_AT_57 Filnavn: 16_AE_622

Nr. 5 lyst d. 29.10.1998 lbnr. 515650-16 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Tillæg til dekl.lyst 19.04.1966 Filnavn: 16_D_335

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sikavej 39, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 3593371
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe/Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: El 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: Elinstallationrapport 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:

- Eternitlag er uden asbest da det er fra 2024.
- Udhus fremgår ikke af BBR.
- Anneks/udhus fremgår ikke af 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.



Adresse: Sikavej 39, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 3593371
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.590	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.875.000
Grundskyld	kr.	11.366	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Renovation	kr.	4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.150
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	1.895.150
Rottebekæmpelse	kr.	81			
Grundejerforening	kr.	1.800	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Husforsikring	kr.	5.558	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		28.422			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.238 md./ 122.856 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.363 md./ 100.354 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: 28.01.2026
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: Sikavej 39, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 3593371
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 30.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Lyshøj 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.