



REAL

Sikavej 39, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	47
Kontant	1.875.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.368	Grund m ²	1.200
Byggeår	1977		

Sagsnr. **3593371**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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: 12.02.2026



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: 12.02.2026



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

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

Dato: 12.02.2026

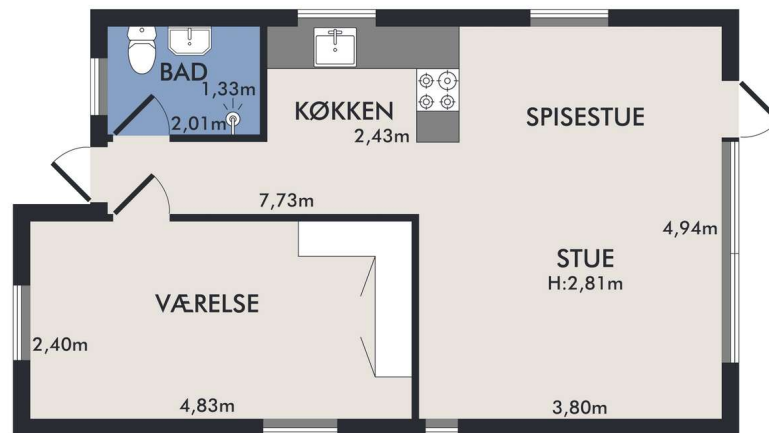


Adresse: Sikavej 39, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 1.875.000

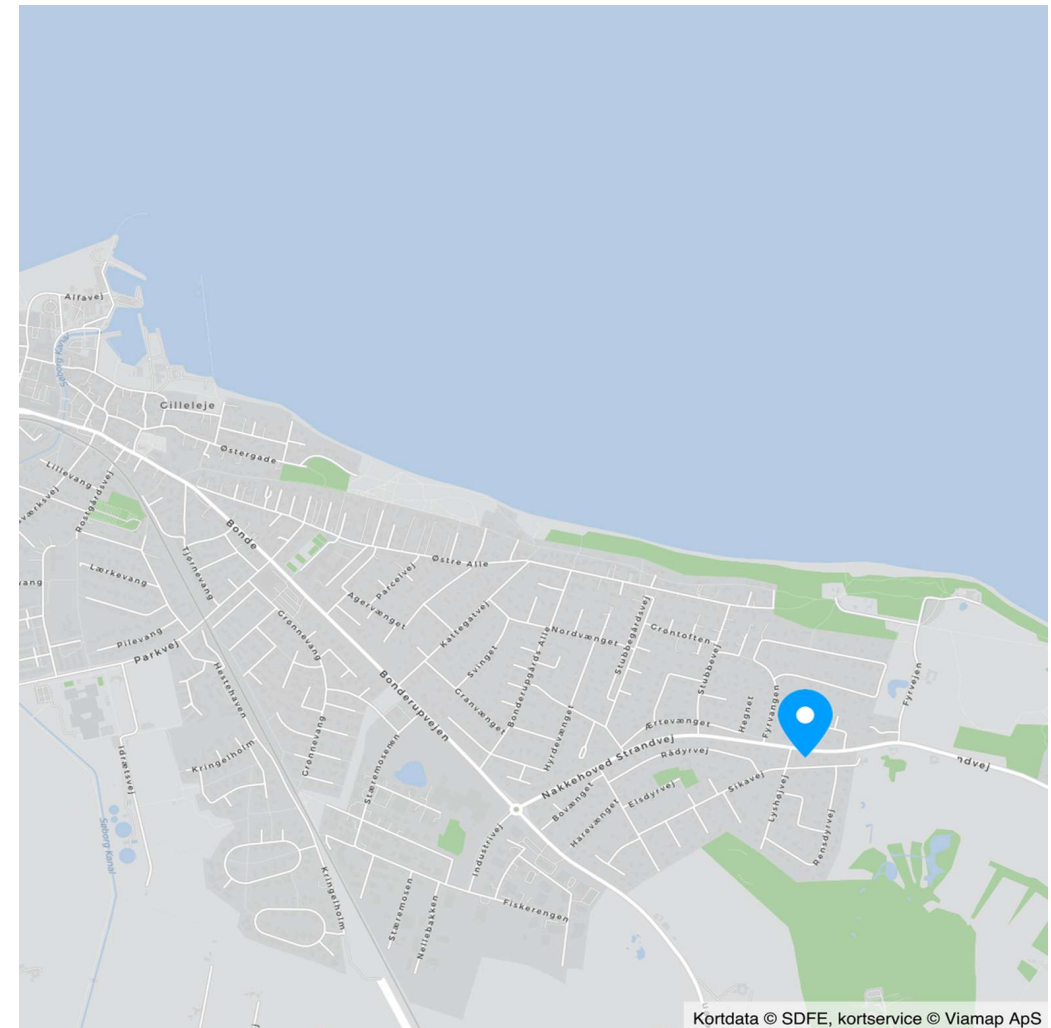
Sagsnr.: 3593371
Ejerudgift/md.: kr. 2.368

Dato: 12.02.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 12.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Arealer*

Grundareal: 1.200 m²
Boligareal i alt: 47 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 4 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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 X Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: undtaget sælgers personlige ejendele - herunder opsats over stuevinduer.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 29.06.1965 - Dok om oversigt mv
- Nr. 2: 19.04.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv, master mv
- Nr. 3: 05.12.1967 - anm byrder Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 4: 29.07.1977 - Dok om byggelinier mv 16_AT_57
- Nr. 5: 29.10.1998 - Anm byrder og hæftelser Tillæg til dekl.lyst 19.04.1966

Planer

Kommuneplan 2.S.07 - Sommerhusområder ved Tinkerup, Gilleleje og Mun-kerup

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: 12.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

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:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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-/år-sopgørelsen. 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.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



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

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

Dato: 12.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.590	Kontantpris	kr. 1.875.000
Grundskyld	kr.	11.366	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 13.150
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.000
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr. 1.895.150
Rottebekæmpelse	kr.	81	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.	
Grundejerforening	kr.	1.800		
Husforsikring	kr.	5.558		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	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 10.207 md. / 122.490 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.241 md. / 98.893 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: 12.02.2026

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:

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.