



REAL

Goldbjergvej 17, Kulhuse, 3630 Jægerspris

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	68
Kontantpris	1.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.768	Grund m2	808
Byggeår/ombygget	1963/2002		

Sagsnr. **330S0023**

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. 92923600 / www.realmaeglerne.dk/frederikssund

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: Goldbjergvej 17, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 330S0023
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Er du til et sommerhus, hvor alt emmer af hygge og samvær, så er Goldbjergvej 17 et oplagt valg. Her finder du en perle i anden række til vandet, hvor du kan slappe af, nyde stilheden og samtidig samle familie og venner til hyggelige stunder.

Ejendommen ligger som det næstsidste hus på den lukkede Goldbjergvej, hvilket betyder fred, ro og en ganske særlig atmosfære. Velanlagt lukket have med stor terrasse og petanquebane, 23m² overdækket terrasse, der skaber de perfekte rammer for hygge og frokost i skygge og læ samt udendørsbruser. Dertil kommer et charmerende anneks med ekstra sovepladser, så gæsterne kan blive natten over, og fra husets lille "udkigstårn" er der et smukt kig til fjorden.

Indenfor mødes du af en rummelig entre med stort klædeskab, soveværelse med klædeskab, badeværelse i tidløse farver m/toilet og bruseafdeling. Stor hyggelig stue med spiseafdeling, sofaarrangement med kig til den lukkede have, samt gæsteværelse. Køkkenet er funktionelt og lever fuldt ud op til sommerhusets behov, og herfra er der direkte adgang til den overdækkede terrasse, hvor udelivet kan nydes i fulde drag.

Som en ekstra detalje rummer ejendommen et charmerende anneks med ekstra sovepladser, værksted og et overdækket areal.

Kort sagt er dette et sommerhus, hvor hygge, charme og beliggenhed går hånd i hånd – perfekt placeret tæt ved fjorden i idylliske Kulhuse.

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.

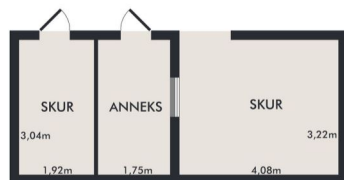
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

Adresse: Goldbjergvej 17, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 330S0023
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Goldbjergvej 17, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 330S0023
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	21 m Barakkerne, Dråby
BFE-nr.:	2235537
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til samletank
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1963/2002

Arealer

Grundareal udgør:	808 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	68 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	68 m ²
Andre bygninger:	23 m ²
- heraf Udhus	23 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.216.000 kr.
Grundværdi:	465.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	972.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	372.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseshab mærke Electrolux Spaceplus
Komfur med 4 kogeplader + ovn mærke Electrolux

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 22.03.1939 Dok om medlemskab af elektricitetsfore for skoven mv, Resp
lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 03.01.1956 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 11.08.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 4 lyst d. 20.07.2018 Tinglyst i henhold til betinget skøde. Rettigheden udslettes,
hvis det betingede skøde udslettes.
Nr. 5 lyst d. 17.01.2025

Kommuneplan

Kommuneplan 2021-2033
https://dokument.plandata.dk/11_10470231_1639671780406.pdf

Forslag til Kommuneplan

Forslag til Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1748255900725.pdf

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Goldbjergvej 17, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 330S0023
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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

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 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:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (2025)

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.

Tinglysningsafgift

I forbindelse med finanslovsforliget, er det aftalt, at tinglysningsafgiften skal pristalsreguleres hvert 3. år. Første gang den 1. marts 2020. Den oplyste tinglysningsafgift i købers kontantbehov er beregnet på baggrund af satser gældende fra og med den 01.01.2023.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Oversvømmelse

Køber gøres opmærksom på at ejendommen tidligere har været udsat for stormflod og oversvømmelse i forbindelse med stormen i 2013. Der er i november 2024 stiftet Digelaget Kulhuse. Det forventes at etablering af fælles dige langs kysten sker i løbet af 2026. Det forventes at der optages fælleslån gennem kommunen som vil blive afregnet over ejendomsskatten. Køber opfordres til at holde sig orienteret herom på: <https://www.frederikssund.dk/Borger/Natur-og-trafik/Klima/Kystbeskyttelse/Digeprojekt/er/kulhuse> samt <https://www.kulhusediget.dk/>



Adresse: Goldbjergvej 17, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 330S0023
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 28.01.2026



Adresse: Goldbjergvej 17, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 330S0023
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.961	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	4.464	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	4.806	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	4.842	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	2.700	I alt	kr.	1.723.552
Skorstensfejning	kr.	639			
Kystbidrag Kulhuse	kr.	10.800			
Ejerudgift i alt 1 år		33.212			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.248 md./ 110.971 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.427 md./ 89.119 år v/25,90%
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: Goldbjergvej 17, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 330S0023
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 28.01.2026

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: Grundejerforeningen Nordskoven

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

At købe eller sælge en bolig er en stor beslutning, og vi ved, at der både følger følelser og store overvejelser med. Derfor handler det ikke bare om at få solgt en bolig – det handler om at gøre det på den rigtige måde for dig.

Hos RealMæglerne Frederikssund møder du et team, der brænder for at hjælpe dig godt videre. Vi tager os tid til at lytte, forstå dine ønsker og skræddersy en løsning, der passer præcis til dig og din bolig. Fra første møde til den endelige handel kan du forvente ærlig rådgivning, nærvær og et stærkt fokus på at sikre dig den bedst mulige pris.