

REAL



Goldbjergvej 17, Kulhuse, 3630 Jægerspris

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	68
Kontant	1.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.917	Grund m ²	808
Byggeår/ombygget	1963/2002		

Sagsnr. **330S0023**

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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. 2.917

Dato: 22.03.2026



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 frokoster 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.

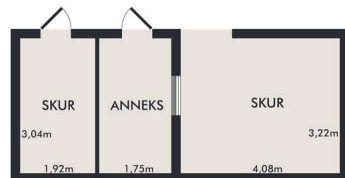
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

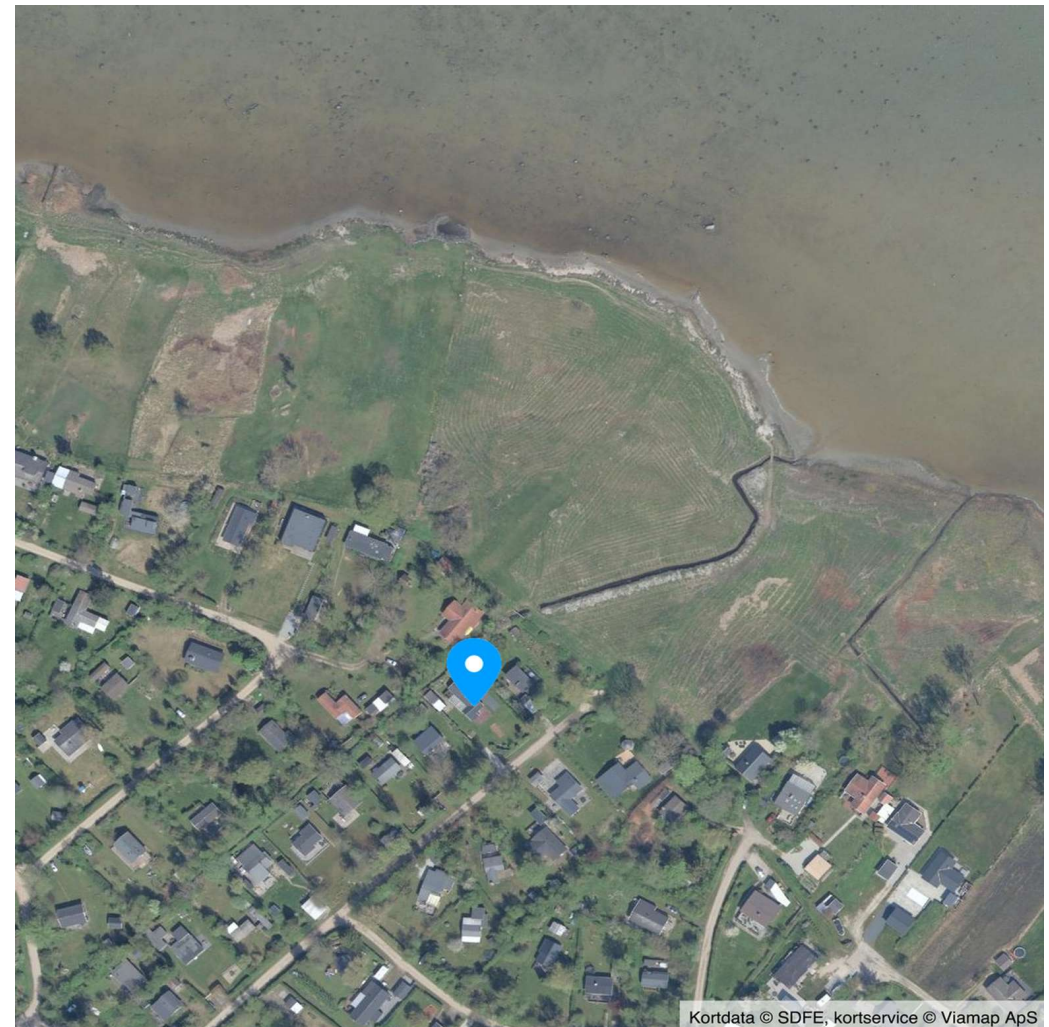
Adresse: Goldbjergvej 17, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 330S0023
Ejerudgift/md.: kr. 2.917

Dato: 22.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

Sagsnr.: 330S0023
Ejerudgift/md.: kr. 2.917

Dato: 22.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.338.000
Grundværdi: 600.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.070.400
Grundlag for grundskyld: 480.000

Arealer**

Grundareal: 808 m²
Boligareal i alt: 68 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 23 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 22.03.1939 - Dok om medlemskab af elektricitetsfore for skoven mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 03.01.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 11.08.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 4: 20.07.2018 - Vedtægter for Grundejerforeningen Nordskoven
- Nr. 5: 17.01.2025 - Servitut om medlemspligt - Kulhuse Øst Kystbeskyttelseslag

Planer

Kommuneplan S 6.1 - Kulhuse

Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1765373623837.pdf

Plan - Planstrategi 2019, Fremtidens Frederikssund
https://dokument.plandata.dk/70_9651055_1575033701077.pdf

Plan - Planstrategi 2023 Fremtidens grønne udviklingskommune
https://dokument.plandata.dk/70_11276605_1707729770496.pdf

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Electrolux), Komfur (Electrolux)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Stue: Lænestol m/skammel, to olielamper på væg, stort maleri over brændeovn, lille fletlampe, Niels Nielsen Litografi, Porcelænslampe m/andeparti, Georg Jensen ur og barometer. Soveværelse: Niels Nielsen Litografi, Vita blå maleri. Entre: Vita blå maleri

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. 2.917

Dato: 22.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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 og gult 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

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.

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 ejendomsbidragsbilletten. Køber opfordres til at holde sig orienteret herom på:
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Natur-og-trafik/Klima/Kystbeskyttelse/Digeprojekter/kulhuse> samt <https://www.kulhusediget.dk/>

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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



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

Sagsnr.: 330S0023
 Ejerudgift/md.: kr. 2.917

Dato: 22.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.459	Kontantpris	kr. 1.695.000
Grundskyld	kr.	5.760	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.050
Renovation	kr.	4.755	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.502
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr. 1.713.552
Grundejerforening	kr.	2.700	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.	
Kystbidrag Kulhuse	kr.	10.800		
Husforsikring	kr.	4.806		
Rottebekæmpelse	kr.	87		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 35.006		

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 9.183 md. / 110.200 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.392 md. / 88.707 år v/26,56 %

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: 02.03.2026

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

Sagsnr.: 330S0023
Ejerudgift/md.: kr. 2.917

Dato: 22.03.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Nordskoven
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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.