



REAL

Strandjægervej 16, Kulhuse, 3630 Jægerspris

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	84
Kontant	3.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.951	Grund m ²	2.350
Byggeår/ombygget	1971/1997		

Sagsnr. **330S0077**

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: Strandjægervej 16, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 330S0077
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 01.06.2026



Der findes sommerhuse, og så findes der de helt særlige. Strandjægervej 16 er et af dem. Her får I en sjælden kombination af ro, charme, nærvær og en udsigt, der ganske enkelt tager pusten fra de fleste.

Ejendommen byder på hele 118 etagemeter og er placeret på en imponerende 2.350 m² stor grund, som strækker sig helt ned til Roskilde Fjord. Med vandet som nærmeste nabo og en panoramaudsigt på hele 180 grader er rammerne sat for et sommerhusliv ud over det sædvanlige.

Beliggenheden er noget helt særligt. På den rolige og attraktive Strandjægervej bor I fredeligt og ugeneret, samtidig med at både havnen, stranden og indkøbsmuligheder ligger i kort gåafstand.

Indvendigt rummer boligen et soveværelse samt et stort disponibelt rum, som uden større ændringer kan anvendes som ekstra værelse. Badeværelset har bevaret sin originale charme med de karakteristiske blå fliser – et nostalgisk tilbageblik til en tid, hvor man turde skille sig ud. Derudover findes et praktisk bryggers til hverdagens funktioner.

Husets absolutte samlingspunkt – og noget, der skal opleves – er det fantastiske køkken-alrum i åben forbindelse med både stue og udestue. Her bliver udsigten en aktiv del af hverdagen. Mens fjorden folder sig ud foran jer, er det let at miste fornemmelsen for tid og sted.

Hvis maden brænder lidt på, fjernsynet aldrig bliver tændt, eller børnene må gentage sig selv én ekstra gang, er det fuldt forståeligt. For udsigten her stjæler opmærksomheden – hver eneste dag.

Udenfor fuldendes ejendommen med et udhus, der kan bruges til ekstra overnattende gæster, et anvendeligt værksted samt carport til bilen.

Mis ikke chancen for at blive den næste ejer af dette helt unikke fristed ved Roskilde Fjord. Vi glæder os til at byde jer velkommen på Strandjægervej 16 i 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.

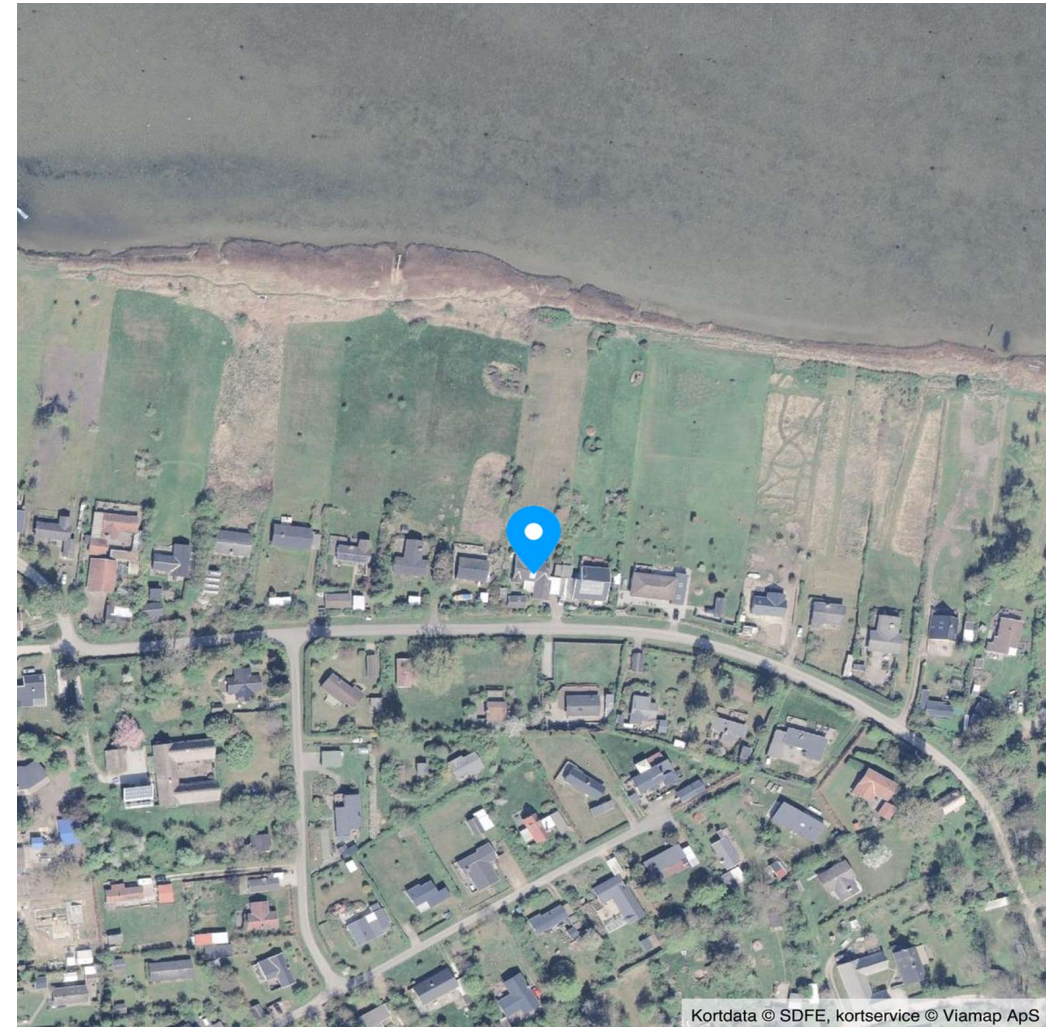
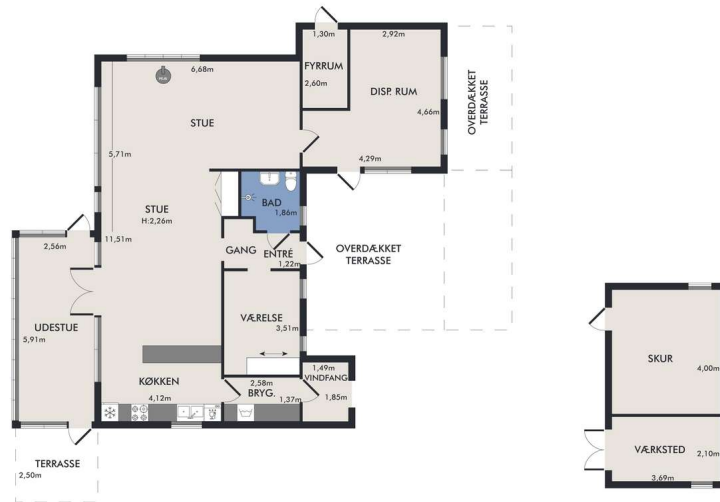
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen



Adresse: Strandjægervej 16, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 330S0077
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 01.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Strandjægervej 16, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 330S0077
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 01.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 1az Barakkerne, Dråby
BFE-nr.: 2234578
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1971/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.676.000
Grundværdi: 2.325.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.940.800
Grundlag for grundskyld: 1.860.000

Arealer**

Grundareal: 2.350 m²
Bolgareal i alt: 84 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 22 m²
Indbygget carport: 12 m²
Indbygget udestue el. lign.: 16 m²
Udhus: 8 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: 30.12.1963 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vandværk mv, samt forbud mod helårsbeboelse i sommerhuse mm
- Nr. 2: 03.12.1970 - Dok om brønd mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 22.06.1971 - anm byrder Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan S 6.1 - Kulhuse

Anvendelsesbegrænsninger

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):

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Strandjægervej 16, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 330S0077
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 01.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Strandbeskyttelseslinje

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapporten er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje. Strandbeskyttelsesarealet på grunden er 1700 kvm jf. tingbogsattesten.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Samletank

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.

Adresse: Strandjægervej 16, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 330S0077
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 01.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.998	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	22.320	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	4.755	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	3.323.401
Skorstensfejning	kr.	1.192	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.		
Husforsikring	kr.	3.501			
Grundejerforening	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.416			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.442 md. / 221.301 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.707 md. / 176.489 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Strandjægervej 16, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 330S0077
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 01.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 720.000

Nr. 6: hovedstol kr. 620.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Albertsminde

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.