



REAL

Skovbakken 8, Kulhuse, 3630 Jægerspris

| | | | |
|------------------|---------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Fritidsbolig | Bolig m ² | 52 |
| Kontant | 695.000 | Værelser | 3 |
| Ejerudgift | 1.658 | Grund m ² | 1.095 |
| Byggeår/ombygget | 1967/1973 | | |

Sagsnr. **330S0071**

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: Skovbakken 8, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 330S0071
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.04.2026



Drømmer du om dit eget sommerhus i naturskønne omgivelser? På Skovbakken 8 i Kulhuse får du nu en enestående mulighed for at sætte dit helt eget præg på dit fremtidige fristed.

Ejendommen ligger på en fredelig og rummelig grund på hele 1.095 kvm med vestvendt orientering, hvilket giver optimale muligheder for at nyde solen dagen igennem og skabe hyggelige uderum præcis efter dine ønsker.

Huset trænger til en kærlig hånd, men rummer et stort potentiale for dig, der ønsker at renovere og forme dit sommerhus fra bunden – her er det kun fantasien, der sætter grænser.

Beliggenheden er ideel med kort afstand til skov, indkøb (lokalt kendt som "Hullet"), strand og den hyggelige havn i Kulhuse. Her får du det bedste af både natur og nærmiljø.

Kort sagt: En oplagt mulighed for at erhverve et prisvenligt sommerhus med masser af muligheder i et attraktivt område.

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: Skovbakken 8, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 695.000

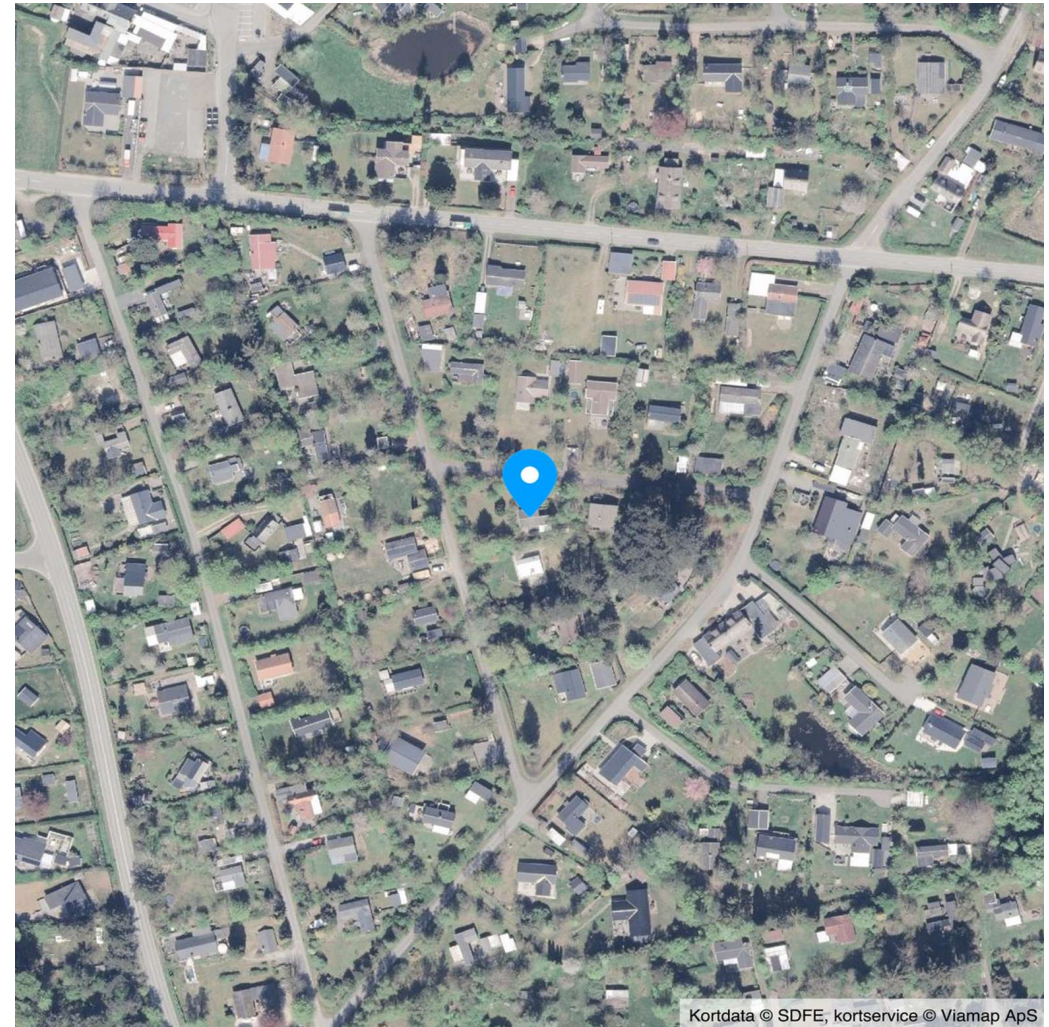
Sagsnr.: 330S0071
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Skovbakken 8, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 330S0071
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til:
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 12au Bakkegårde, Dråby
BFE-nr.: 2234493
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1967/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.144.000
Grundværdi: 704.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 915.200
Grundlag for grundskyld: 563.200

Arealer**

Grundareal: 1.095 m²
Boligareal i alt: 52 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 7 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: 24.10.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Vedr 12BH

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: Skovbakken 8, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 330S0071
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: * Prisen er en indikation ud fra ejendommens BBR-oplysninger. Den endelige pris på forsikringen fremgår af det tilbud, som GF Forsikring udarbejder til dig. Pris og dækning forudsætter, at GF's bygningstaksator kan godkende ejendommen.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: TJM Forsikring

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Adresse: Skovbakken 8, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 330S0071
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.04.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|--------------------------|-----|--------|---|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.668 | Kontantpris | kr. | 695.000 |
| Grundskyld | kr. | 6.758 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 6.050 |
| Renovation | kr. | 4.755 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 6.177 |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 150 | I alt | kr. | 707.227 |
| Husforsikring, anslået | kr. | 2.568 | 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. | 1.000 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | | kr. | 19.899 | | |

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.925 md. / 47.097 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.128 md. / 37.538 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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: Skovbakken 8, Kulhuse, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 330S0071
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.04.2026

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: Grundejerforening Bakkebo Øst Per Bent Andersen
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.