



**REAL**

## Vibevænget 18, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>155</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.250</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.244</b>
Byggeår/ombygget	<b>1960/2009</b>		

Sagsnr. **330S0082**

**RealMæglerne** Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. +45 92923600 / [www.realmaeglerne.dk/frederikssund](http://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: Vibevangen 18, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 330S0082  
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 01.06.2026



Ejendommen er beliggende på en dejlig og ugeneret grund, hvor solen kan nydes dagen igennem, og med kort gåafstand til vandet og alle de oplevelser og naturoplevelser, som området byder på.

Indenfor bydes du velkommen i en rummelig entré med god plads til både gæster og overtøj. Sommerhuset rummer hele 4 store værelser, som kan indrettes præcis efter behov – hvad enten det er til familien, gæster, hjemmekontor eller hobbyrum. Planløsningen er gennemtænkt med separat voksen- og børneafdeling, hvilket også gør huset oplagt til overnattende gæster.

Boligen indeholder desuden 2 store og flotte badeværelser, begge med separat bruseniche.

Husets naturlige samlingspunkt er det fantastiske køkken-almrum i åben forbindelse med stuen. Her er god plads til både hverdag og fest, og det er let at forestille sig familie og venner samlet omkring måltider og hyggelige stunder. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til den overdækkede terrasse, som skaber den helt rigtige sommerhusstemning og forlænger udesæsonen.

Derudover får du et praktisk bryggers med egen indgang.

Til ejendommen hører også en stor garage, hvor mulighederne er mange – her er det kun fantasien, der sætter grænser. Som ekstra bonus findes et hyggeligt anneks, oplagt til overnattende gæster, hobbyrum eller hjemmekontor.

Søger du et sommerhus ud over det sædvanlige med masser af plads, gode rammer og en attraktiv beliggenhed tæt på vandet – så er Vibevangen 18 et besøg værd.

### 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: Vibevangenget 18, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 2.995.000

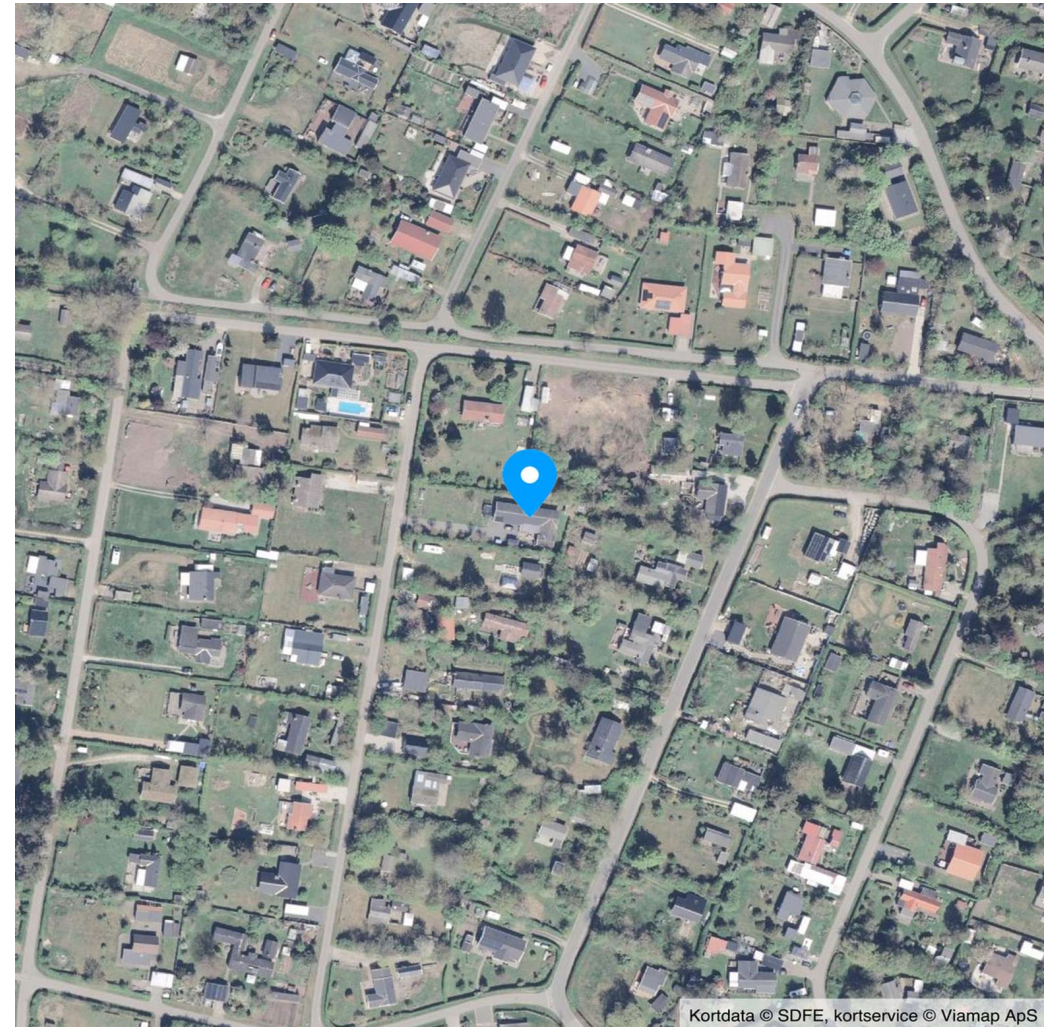
Sagsnr.: 330S0082  
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 01.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vibevangenget 18, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 330S0082  
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 01.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Frederikssund  
Matr.nr.: 5am Over Dråby By, Dråby  
BFE-nr.: 2237327  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1960/2009

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.902.000  
Grundværdi: 569.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.521.600  
Grundlag for grundskyld: 455.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.244 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 155 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 20 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 10.02.1947 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 05.12.1947 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan S 6.5 - Over Dråby Strand

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2025-2037  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11297605\\_1765373623837.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1765373623837.pdf)

Plan - Planstrategi 2019, Fremtidens Frederikssund  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_9651055\\_1575033701077.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9651055_1575033701077.pdf)

Plan - Planstrategi 2023 Fremtidens grønne udviklingskommune  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11276605\\_1707729770496.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11276605_1707729770496.pdf)

Spildevandsplan 2013-2021 - Kloakopland 690  
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/Vand-og-kloak/Spildevandsplan>

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (LG), Ovn (Blomberg), Opvaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Blomberg), Vaskemaskine (Haier)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_\_\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vibevangenget 18, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 330S0082  
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 01.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Vibevangenget 18, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 330S0082  
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 01.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.760	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	5.462	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Husforsikring	kr.	7.320	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
Renovation	kr.	4.755	I alt	kr.	3.020.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	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.		
Skorstensfejning, anslået	kr.	650			
Grundejerforening	kr.	900			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.998			

#### 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.770 md. / 201.243 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.374 md. / 160.493 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: Vibevangenget 18, Over Draaby Strand, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 330S0082  
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

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. 3: hovedstol kr. 1.350.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 156.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 600.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforening Ved Strandgården  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.