

REAL



Birkealle 39, 3630 Jægerspris

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	171
Kontantpris	3.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.710	Grund m2	788
Byggear/ombygget	1943/2017	Energimærke	C

Sagsnr. **330S0018**

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: Birkealle 39, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 330S0018
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 24.09.2025



Beskrivelse:

Stor, klassiske murermestervillaer fra 1940'erne hører til sjældenhederne, og endnu sjældnere finder man dem i så flot stand som denne perle fra 1943. Villaen er totalrenoveret inklusiv gulvvarme i begge etager afsluttende med nyt tag på både hovedhus og garage i 2024. Med hele 5 værelser samt en stor stue, er der tale om 171 spændende kvadratmeter. Med en skøn beliggenhed i hjertet af Jægerspris får du her en bolig, der kombinerer charme, rummelighed og moderne komfort. Beliggenheden er i særklasse. Med skole og det lokale sportsliv lige om hjørnet, få hundrede meter fra tre supermarkeder, et stenkast fra Jægerspris hovedgade og butikker, samt blot 400 meter fra det ikoniske Jægerspris ishus, Nordskoven og Jægerspris Slot, bor du midt i et område fyldt med liv, historie og naturskønne omgivelser. Når du træder ind i huset, bliver du mødt af en rummelig og lys entré med trappe til både førstesalen og kælderen. I stueetagen finder du et dejligt køkken-almrum i åben forbindelse med stuen – et naturligt samlingspunkt for både hverdag og fest, hvor hyggelige middage og gode samtaler kan udfolde sig i fuldt flor. Fra stuen er der adgang til det første af stueetagens tre store værelser. Derudover rummer etagen et stort soveværelse med en skøn udsigt over den lukkede have, hvilket skaber en rolig og indbydende atmosfære. Endnu en særlig afdeling i huset byder på et hyggeligt soveværelse og et opholdsrum, der egner sig perfekt som teenageafdeling, gæsteværelse eller hjemmekontor. Værelset har egen indgang og terrassedør med egen hyggelig terrasse i haven. Fra entréen er der adgang til kælderen, der fungerer som en praktisk vaskekælder samt teknikrum. Badeværelset på etagen fremstår autentisk og stemningsfuldt – et lille tidsbillede, der leder tankerne tilbage til gamle badeanstalter, med nedsænket badekar og bruseniche. På førstesalen finder du to gode værelser. Det ene med gulv til kip og udsigt udover haven, hvor det andet har en charmerende hems, som indbyder til afslapning, leg eller en ekstra soveplads. Det er også på førstesalen, du finder boligens andet badeværelse, som er lyst, har udsigt og holdt stilent i et tidløst design. Den gamle fine naturlige have er en oplevelse i sig selv. Den 788 kvadratmeter store grund vender perfekt mod sydvest og indbyder til livsnjyderi med solrige dage, leg på plænen, lange sommeraftener og rolige stunder i private, grønne omgivelser. Denne villa forener det bedste fra fortiden med moderne bekvemmeligheder – og her er plads til både familieliv, gæster og egne drømme. En sjælden mulighed i Jægerspris, som bestemt bør opleves med egne øjne.

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.

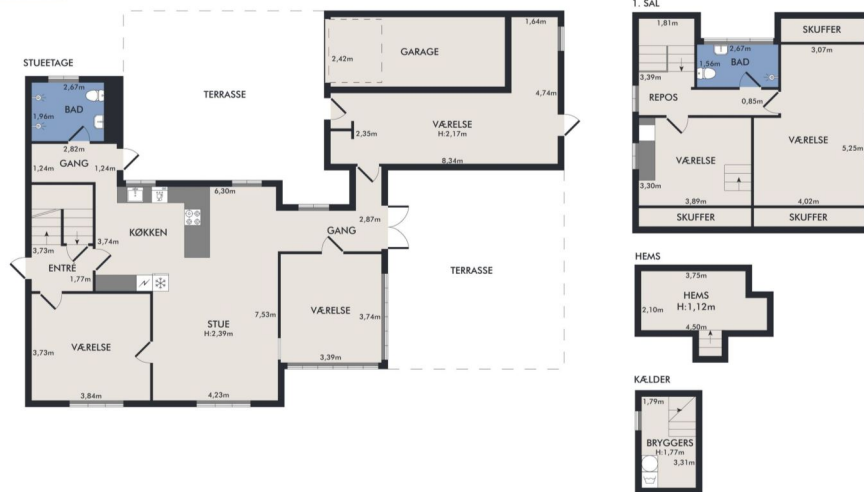
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

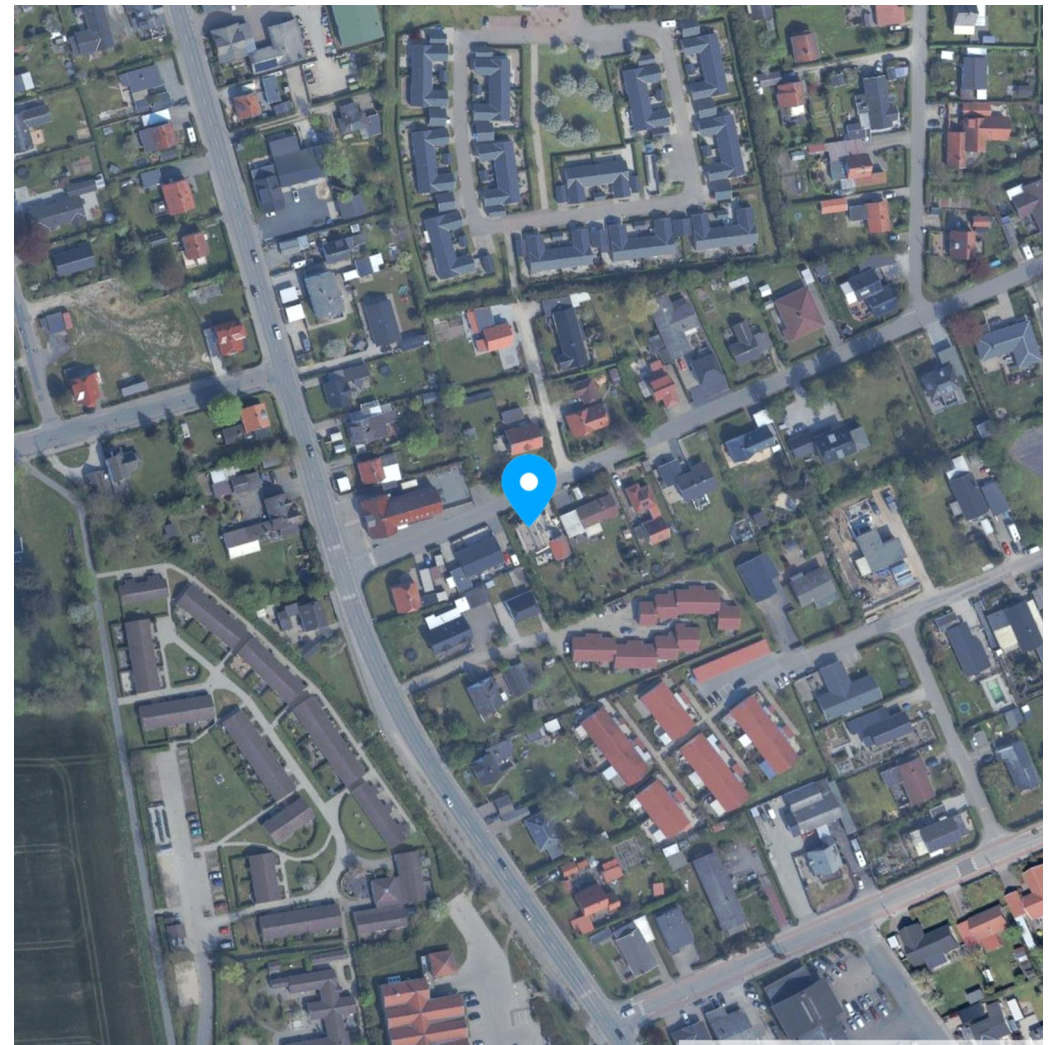
Adresse: Birkealle 39, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 330S0018
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 24.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Birkealle 39, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 330S0018
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 24.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	5 cæ Neder Dråby By, Dråby
BFE-nr.:	2235937
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1943/2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.292.000 kr.
Grundværdi:	1.271.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.833.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.016.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	788 m ²
Boligareal i alt:	171 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	7 m ²
Integreret Garage:	17 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 21.04.1956 Byplanvedtægt
Nr. 2 lyst d. 20.06.1960 Byplanvedtægt

Lokalplan

Lokalplan nr. 40
https://dokument.plandata.dk/20_1073766_APPROVED_1203335103617.pdf

Byplanvedtægt 1
https://dokument.plandata.dk/20_1074387_APPROVED_1203946429502.pdf

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

Spildevandsplan

Spildevandsplan 2013-2021
<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):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Birkealle 39, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 330S0018
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 24.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.730 Forbrug: 17,73 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



Adresse: Birkealle 39, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 330S0018
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 24.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.351	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	12.202	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.958
Husforsikring	kr.	5.793	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Renovation	kr.	5.172	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
			I alt	kr.	3.943.208
Ejerudgift i alt 1 år		32.518			

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.025 md./ 252.304 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.795 md./ 201.542 år v/26,66%
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: 23.09.2025
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: Birkealle 39, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 330S0018
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 24.09.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab mærke LG Amerikaner
Komfur mærke Tesla
Ovn mærke ASKO
Opvaskemaskine mærke ASKO
Vaskemaskine mærke Bauknecht
Tørretumbler mærke Beko

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.