



REAL

Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	3.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.918	Grund m2	1.258
Byggear	1904	Energimærke	C

Sagsnr. **330S0039**

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: Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 330S0039
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende muremestervilla fra 1904, der ligger i første række til Roskilde Fjord. Her får du den sjældne kombination af fredfyldt natur og central beliggenhed – med kvæg græssende lige uden for haven og Jægerspris bymidte kun få minutter væk.

Ejendommen er placeret på en skøn grund med en fantastisk udsigt over fjorden. Fra den store solrige terrasse kan du nyde synet af vandet, mens du overvejer, om dagen skal bruges på afslapning, en god bog – eller et koldt glas i solen.

Indenfor bydes du velkommen i en rummelig entré med trappe til førstesalen og adgang til et praktisk gæstetoilet. Køkken-alrummet, som ligger i åben forbindelse med stuen, er uden tvivl husets hjerte. Her samles familien omkring madlavning og hygge, mens man i stuen kan nyde varmen fra brændeovnen – og i køkkenet den fantastiske udsigt over Roskilde Fjord.

På førstesalen finder du tre gode værelser samt et lyst badeværelse. Heroppe er der en rolig atmosfære og plads til både børnefamilien eller jer, der ønsker ekstra rum til gæster og hjemmekontor.

Til ejendommen hører en stor garage med god plads til bil, hobby eller opbevaring. Fra garagen er der desuden nedgang til kælderen, som kan anvendes til værksted eller yderligere opbevaring.

Drømmer du om et hjem, hvor naturen og udsigten er en del af hverdagen – og hvor minutter på terrassen let bliver til timer – så er Hovedgaden 123 stedet for dig.

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: Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 330S0039
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 31.01.2026

REAL



REAL



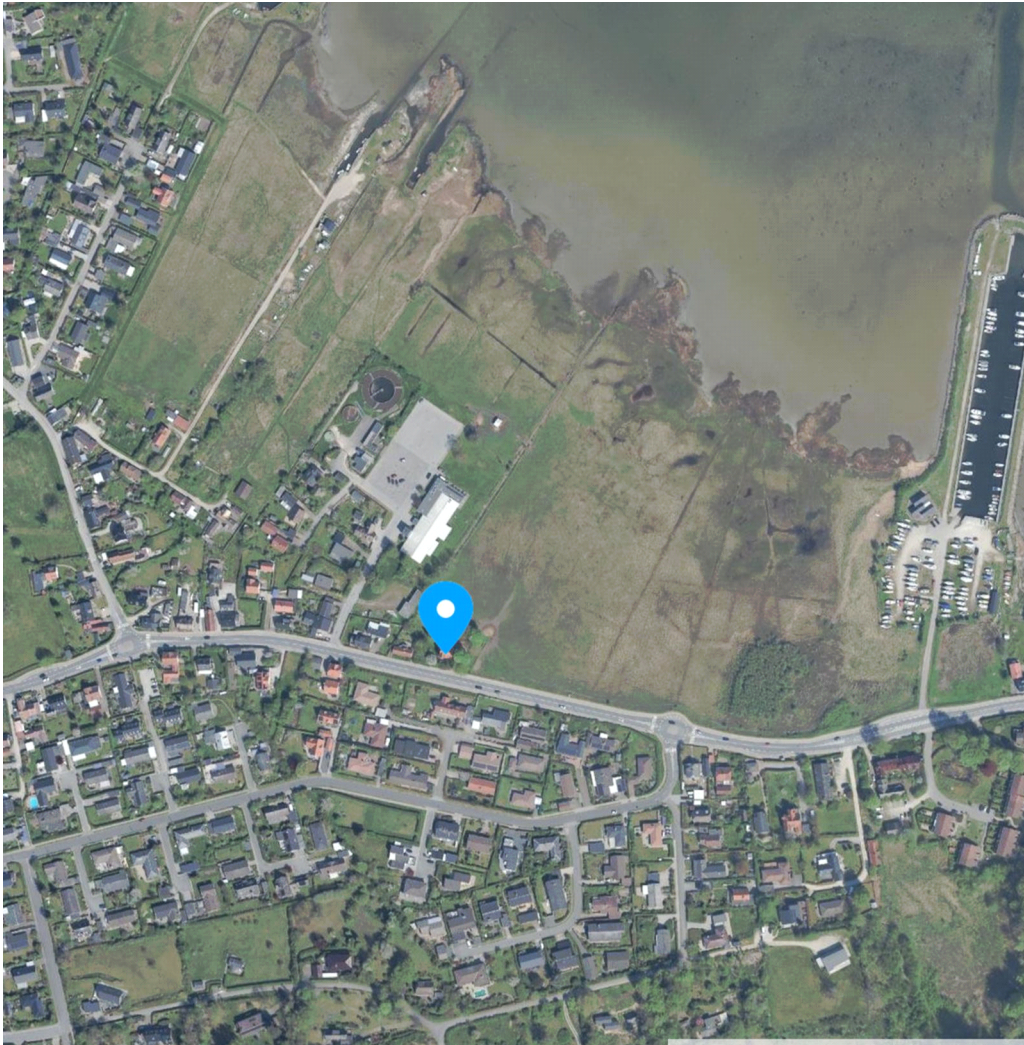
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 330S0039
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 31.01.2026





Adresse: Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 330S0039
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	15 d Neder Dråby By, Dråby m.fl.
BFE-nr.:	2236779
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1904

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.180.000 kr.
Grundværdi:	1.235.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.744.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	988.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.258 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²
Udhus:	15 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. 09.11.1909 Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 16.04.1930 Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 15.07.1941 Dok om vandværk mv, Resp lån i off midler
Nr. 4 lyst d. 09.04.1970 Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 16A 16B 16C
Nr. 5 lyst d. 28.01.1976 Dok om byggelinier mv

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: Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 330S0039
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.200 Forbrug: 18.620,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers fjernvarmekonsum i 2024: kr. 18.471,15 (17.495 kWh)

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 gult hus, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 330S0039
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.894	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	11.856	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	8.700	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	5.146	I alt	kr.	3.423.250
Skorstensfejning	kr.	423			

Ejerudgift i alt 1 år

35.019

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.215 md./ 218.581 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.668 md./ 176.020 år v/25,90%
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: 31.01.2026
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: 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: Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 330S0039
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 31.01.2026

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:

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:

Gaskogeplade mærke SMEG
Emhætte mærke Bosch
Indbygningsovn mærke Miele
Køle-/fryseskab mærke Whirlpool
Opvaskemaskine mærke Bosch
Vaskemaskine mærke Miele
Mikrobølgeovn mærke Caso

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning niveau 4

Køber er gjort bekendt med, at Kulturstyrelsen har tildelt ejendommen bevaringsværdi 4. Skalaen for bevaringsværdi går fra 1-9, hvor karakteren 1-3 regnes for en høj værdi. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (2025)

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

International naturbeskyttelseslinje

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er arealer, der er udpeget som international naturbeskyttelsesområde, jf. ejendomsdatarapporten.



Adresse: Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 330S0039
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 31.01.2026

- Fuglebeskyttelsesområde: Roskilde Fjord, Kattinge Vig og Kattinge Sø
- NATURA 2000 - Habitatområde, Roskilde Fjord

Kystbeskyttelse ved Kignæshallen, Neder Dråby

Køber gøres opmærksom på, at byrådet i Frederikssund Kommune arbejder på et projekt om kystbeskyttelse af Kignæshallen og de omkringliggende ejendomme. Projektets formål er at beskytte området (boliger, erhverv og mennesker) mod oversvømmelse fra Fjorden. Projektet er fortsat på skitseniveau, og byrådet skal i løbet af foråret/sommeren 2025 beslutte om projektet skal fremmes som et kommunalt fællesprojekt om kystbeskyttelse. Der henvises i den forbindelse til yderligere information via kommunens hjemmeside: <https://www.frederikssund.dk/Borger/Natur-og-trafik/Klima/Kystbeskyttelse/Digeprojekter/kignaeshallen-neder-draaby>

Køber overtager forholdet og er sælger samt sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Forsikringsforhold:

Insekter, undtaget bygning:

Forsikringen dækker ikke skader forårsaget af træødelæggende angreb af insekter på i og fra de 2 indgangspartier til bygning 1.

Brand og hus/grundejer, alene omfattet:

Følgende bygninger er kun omfattet af bygningsbrand- samt hus- og grundejerforsikringen: bygning 2 udhus på 15 m².

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.