



**REAL**

## Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>140</b>
Kontant	<b>3.295.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.918</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.258</b>
Byggeår	<b>1904</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **330S0039**

**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: Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 11.05.2026



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. 3.295.000

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

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

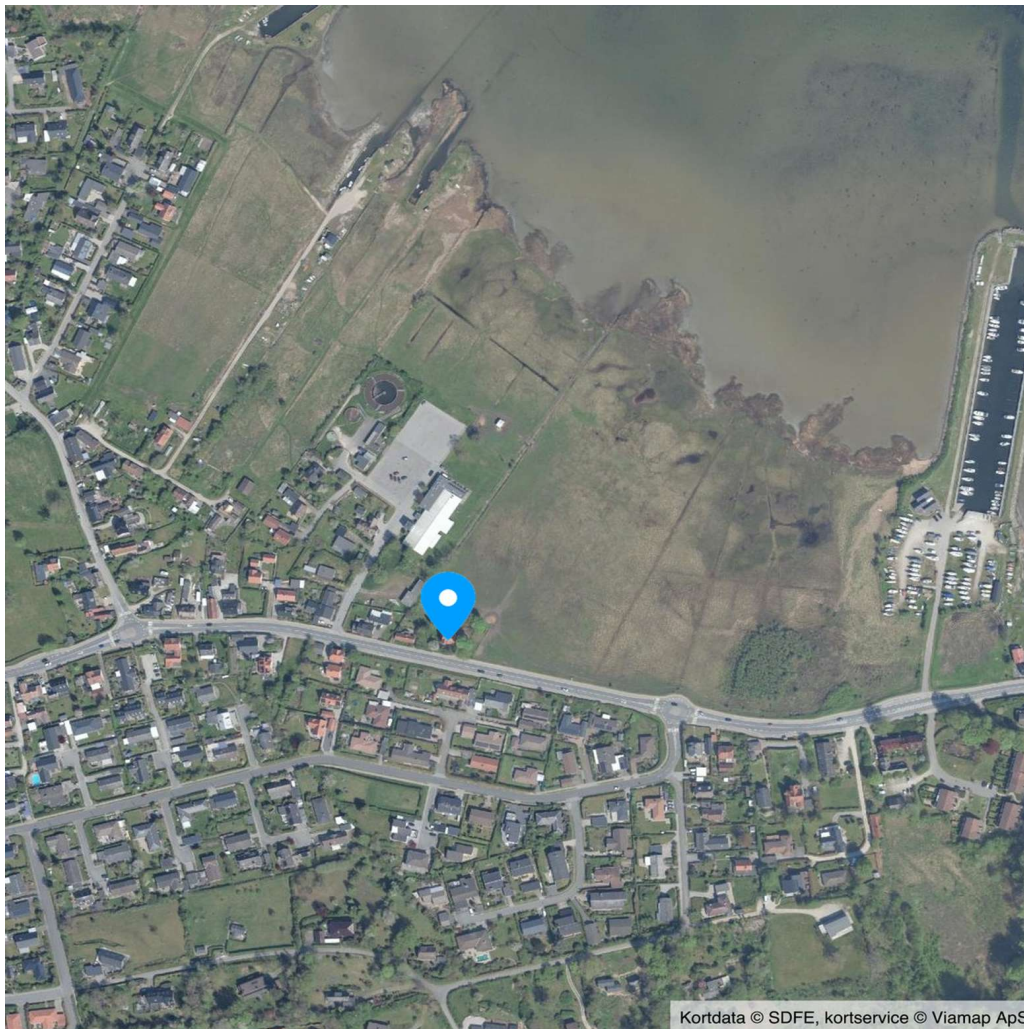
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 11.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



---

Adresse: Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 11.05.2026

---



Adresse: Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Frederikssund  
Matr.nr.: 15d Neder Dråby By, Dråby  
BFE-nr.: 2236779  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1904

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.258 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 140 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 40 m<sup>2</sup>  
Udhus: 15 m<sup>2</sup>  
Udhus: 15 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: 09.11.1909 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 16.04.1930 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 15.07.1941 - Dok om vandværk mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 09.04.1970 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 16A 16B 16C
- Nr. 5: 28.01.1976 - Dok om byggelinier mv

**Planer**

Kommuneplan BB 6.3 - Vængetvej/Hovedgaden

Tilbehør:

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

Gaskogeplade (SMEG), Emhætte (Bosch), Ovn (Miele, Indbygningsovn), Køle/fryseskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele), Mikrobølgeovn (Caso)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: 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 hvaninger er kun omfattet af hvaningsbrand- samt hus- og grundejerforsikringen: hvaning 2 udhus på 15~~

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.200 Forbrug: 18.620 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers fjernvarmeforbrug i 2024: kr. 18.471,15 (17.495 kWh)

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 11.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.894	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	11.856	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	5.146	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
Skorstensfejning	kr.	423	I alt	kr.	3.322.650
Husforsikring	kr.	8.700	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.101 md. / 217.211 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.483 md. / 173.800 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: Hovedgaden 123, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 11.05.2026

#### 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. 6: hovedstol kr. 1.604.000

Nr. 7: hovedstol kr. 156.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **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**

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

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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.

#### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

Grundvand - Drikkevandsinteresser og følsomme indvindingsområder

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

#### **Internationale naturbeskyttelsesområder**

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

#### **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.

# 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.