



**REAL**

## Fredbo Vænge 21, Over Draaby, 3630 Jægerspris

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>156</b>   |
| Kontantpris | <b>3.295.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>     |
| Ejerudgift  | <b>2.750</b>         | Grund m2    | <b>1.054</b> |
| Byggear     | <b>1998</b>          | Energimærke | <b>B</b>     |

Sagsnr. **330S0017**

**RealMæglerne** Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fredbo Vænge 21, Over Draaby, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 330S0017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.750

Dato: 13.11.2025



### Beskrivelse:

For enden af en fredelig, lukket vej i et attraktivt villakvarter i Jægerspris finder du denne indflytningsklare etplansvilla fra 1998. Her er tale om en bolig, der kombinerer praktiske løsninger med hjemlig komfort og god plads – både inde og ude.

Allerede ved ankomsten mødes du af en rummelig, dobbelt garage – en luksus, som kun de færreste får glæde af. Herfra er der direkte adgang til to disponible rum, som kan bruges præcis efter behov, hvad end det er hobby, opbevaring eller noget helt tredje. Fra garagen er der desuden adgang til huset via et rummeligt bryggers – en praktisk løsning for børnefamilier eller andre, der ønsker at kunne komme hjem og tage sko og overtøj af, inden man træder ind i boligens centrale rum.

Indenfor bliver du mødt af en stor og lys entré, som leder videre ind til hjemmets øvrige rum. Boligen byder på tre store værelser, der kan indrettes efter familiens behov, om det er soveværelser, børneværelser eller hjemmekontor. Badeværelset er både rummeligt og velindrettet med separat bruseniche og badekar, og der er derudover et pænt og tidløst gæstetoilet, som giver en ekstra bekvemmelighed i hverdagen.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum, som ligger i direkte forbindelse med stuen. Her er det nemt at forestille sig hyggelige middage, fødselsdagsfejring og rolige hverdagsaftener i godt selskab. Fra stuen er der udgang til en solrig, sydvestvendt have, hvor der er rig mulighed for både leg og afslapning. Haven byder på flere skønne solkroge, og her er masser af plads til boldspil, grillhygge og udendørs samvær med familie og venner.

Denne villa rummer alt det, man drømmer om: plads, funktionalitet, ro og en helt særlig hjemlig atmosfære. Her får du muligheden for at flytte direkte ind og føle dig hjemme fra dag ét.

Kontakt os allerede i dag for at booke en fremvisning – denne bolig skal opleves!

### 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: Fredbo Vænge 21, Over Draaby, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 3.295.000

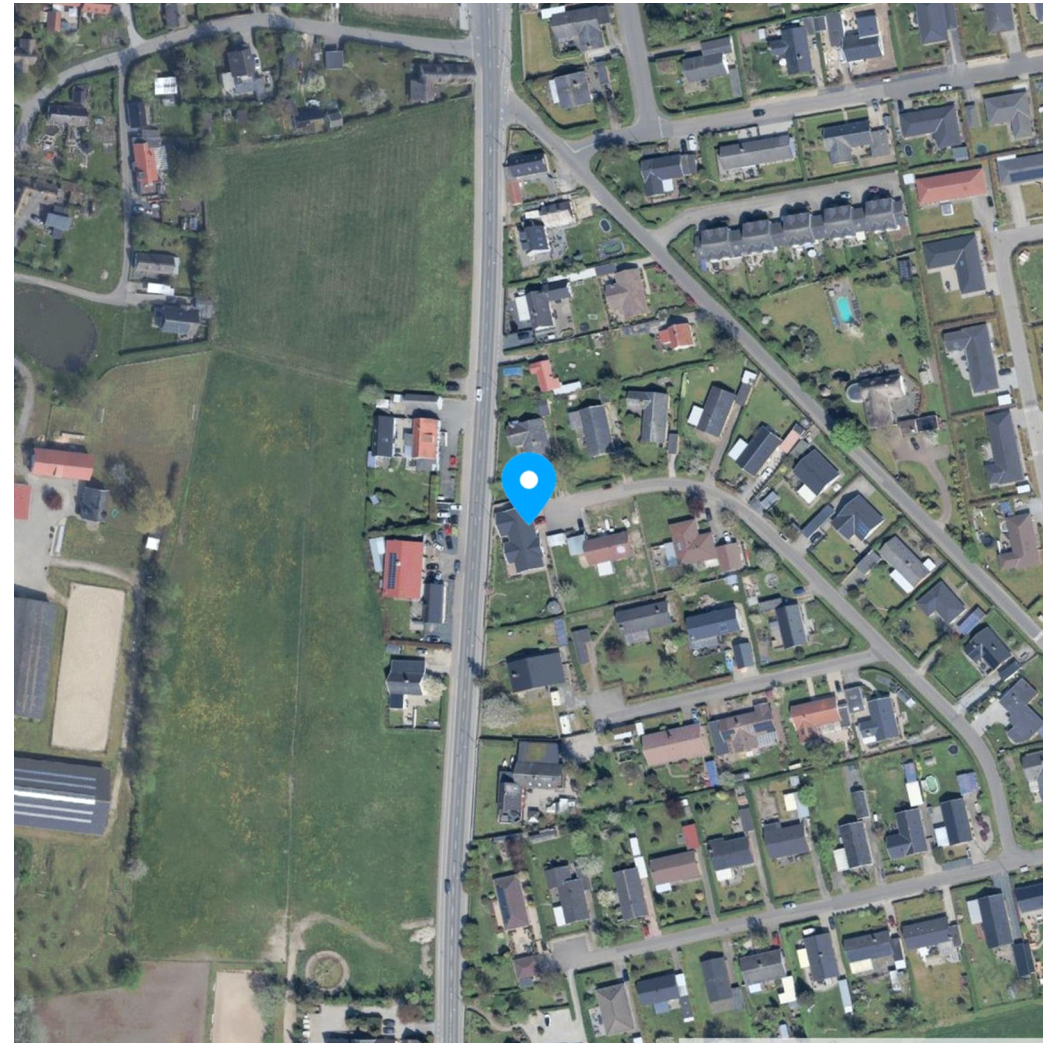
Sagsnr.: 330S0017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.750

Dato: 13.11.2025

**REAL**



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Fredbo Vænge 21, Over Draaby, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 330S0017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.750

Dato: 13.11.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Frederikssund                        |
| Matr.nr.:           | 26 I Over Dråby By, Dråby            |
| BFE-nr.:            | 2238083                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                 |
| Opført/ombygget år: | 1998                                 |

**Arealer\***

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Grundareal:        | 1.054 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:  | 156 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:    |                      |
| Integreret Garage: | 72 m <sup>2</sup>    |

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 3.030.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 955.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.424.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 764.000 kr.   |

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Nr. 1 lyst d. 16.04.1930 Dok om byggelinier mv  
Nr. 2 lyst d. 09.04.1970 Dok om adgangsbegrænsning mv.Vedr.1AA,1CO  
Nr. 3 lyst d. 24.06.1970 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 4 lyst d. 01.04.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv  
Nr. 5 lyst d. 06.12.1996 Dok om fjernvarme/anlæg mv Vedr. 1 A Anmærkning byrder, hæftelser  
Nr. 6 lyst d. 07.03.2001 Lokalplan nr.64

**Lokalplan**

Lokalplan nr. 64  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_1073675\\_APPROVED\\_1289379559265.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1073675_APPROVED_1289379559265.pdf)

**Kommuneplan**

Kommuneplan 2021-2033  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_10470231\\_1639671780406.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10470231_1639671780406.pdf)

**Forslag til Kommuneplan**

Forslag til Kommuneplan 2025-2037  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11297605\\_1748255900725.pdf](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: Fredbo Vænge 21, Over Draaby, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 330S0017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.750

Dato: 13.11.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Pavillion opført på stolper og med trægulv mod jord, er hverken omfattet af dækningen Råd eller af dækningen  
Svamp og Insekt

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.839 Forbrug: 11.240,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2021  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

#### 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 og følsomme indvindingsområder**

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



Adresse: Fredbo Vænge 21, Over Draaby, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 330S0017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.750

Dato: 13.11.2025

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-----------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 12.362 | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 3.295.000 |
| Grundskyld            | kr. | 9.168  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.420     |
| Husforsikring         | kr. | 6.261  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 21.650    |
| Renovation            | kr. | 5.211  | Omkostninger til berigtigelse    | kr. | 10.000    |
|                       |     |        | I alt                            | kr. | 3.336.070 |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 33.003 |                                  |     |           |

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 13.652 md./ 163.819 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.170 md./ 134.039 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: 11.11.2025  
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: Fredbo Vænge 21, Over Draaby, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 330S0017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.750

Dato: 13.11.2025

**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:**

Ovn mærke Siemens  
Induktionskogeplade  
Kombiovn mærke Siemens  
Køleskab mærke Bauknecht  
Fryser mærke Bauknecht  
Opvaskemaskine mærke Siemens

# 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.