

REAL



Fredbo Vænge 19, Over Draaby, 3630 Jægerspris

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	3.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.815	Grund m2	1.139
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **330S0014**

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: Fredbo Vænge 19, Over Draaby, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 330S0014
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Fredbo Vænge 19 – en imponerende og indflytningsklar ejendom, beliggende som næstsidste hus på en fredelig og lukket vej i et roligt og familievenligt kvarter i Jægerspris. Her får du en sjældent udbudt bolig med hele 240 etagemeter i gennemført kvalitet og med masser af plads til både hverdag og livsnydelse.

Når du træder indenfor, mødes du af en rummelig og indbydende entré, der giver adgang til boligens hjerte – et stilfuldt og lyst køkken-alrum med god plads til hele familien. Her er indretningen gennemtænkt og moderne, og fra alrummet er der direkte udgang til en vestvendt have, hvor solen kan nydes fra morgen til aften. Det skaber en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv, perfekt til både afslapning og hyggelige stunder med gæster.

Badeværelset er i en klasse for sig. Her er der skabt en lille oase, der med sin rummelige dobbeltbrus og lækre materialer mest af alt minder om et eksklusivt spaophold. Derudover rummer stueplanet to gode værelser, hvoraf forældreafdelingen har direkte adgang til sit eget walk-in-område – en luksuriøs og praktisk detalje i en travl hverdag.

Ejendommens underetage byder på hele 120 højloftede og tørre kvadratmeter, som åbner op for et væld af muligheder. Her finder du blandt andet en indbydende gildesal med integreret bar, perfekt til sociale arrangementer, hobbyprojekter eller afslappede aftener med venner og familie. Dertil kommer flere disponible rum, der kan benyttes til opbevaring, hjemmekontor eller som gæsteværelser. Der er desuden etableret et lækkert badeværelse og direkte udgang, hvilket giver et ekstra niveau af funktionalitet og fleksibilitet.

Fredbo Vænge 19 er en bolig, der på alle måder skiller sig ud – med sine mange kvaliteter, sin moderne udformning og ikke mindst sin beliggenhed i trygge og grønne omgivelser. Dette er et hjem, vi på det varmeste anbefaler, at I oplever 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.

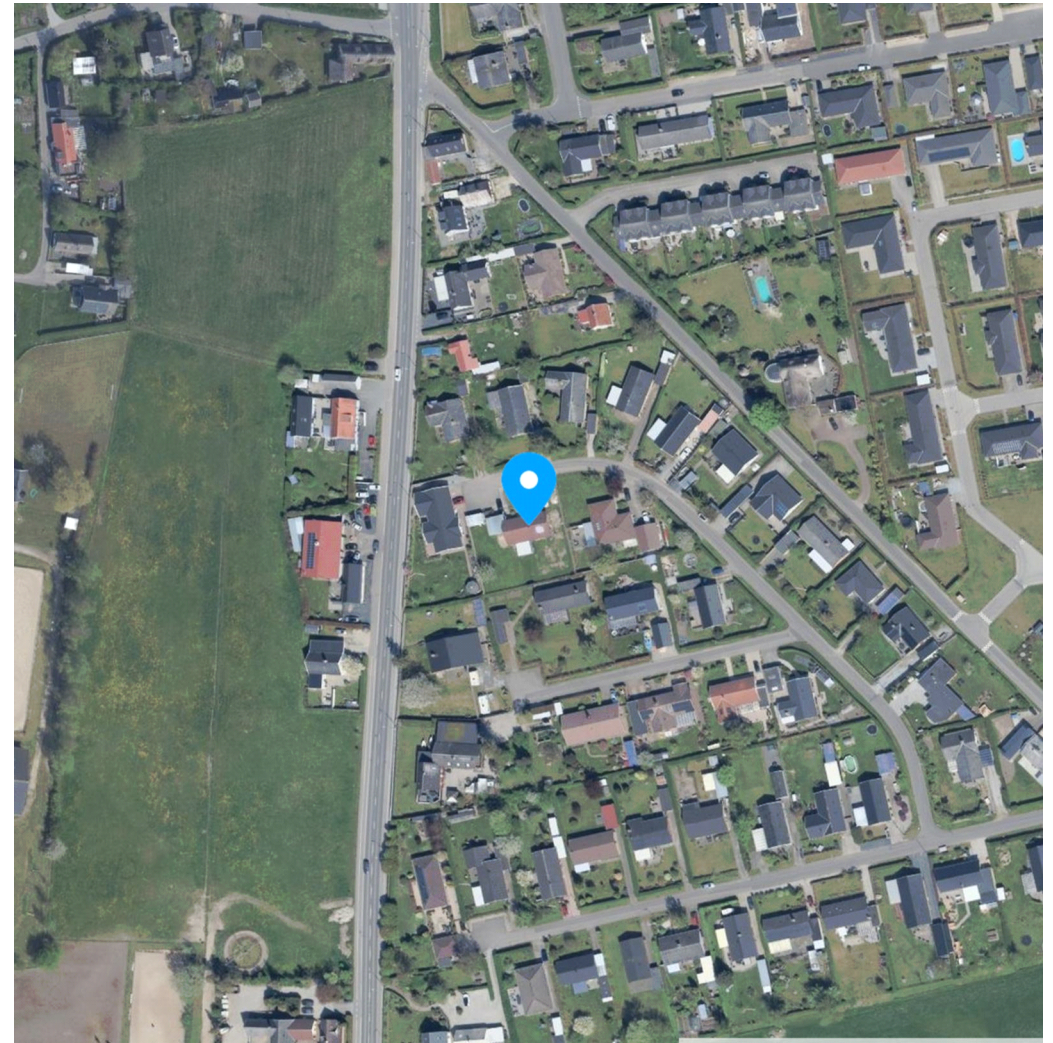
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

Adresse: Fredbo Vænge 19, Over Draaby, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 330S0014
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 16.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Fredbo Vænge 19, Over Draaby, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 330S0014
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	26 k Over Dråby By, Dråby
BFE-nr.:	2238082
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.297.000 kr.
Grundværdi:	1.048.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.837.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	838.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.139 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	120 m ²
Garage:	27 m ²
Carport:	26 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. 09.04.1970 Dok om adgangsbegrænsning mv.Vedr.1AA,1CO
Nr. 2 lyst d. 01.04.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 3 lyst d. 07.03.2001 Lokalplan nr.64

Lokalplan

Lokalplan nr. 64
https://dokument.plandata.dk/20_1073675_APPROVED_1289379559265.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: Fredbo Vænge 19, Over Draaby, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 330S0014
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 16.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.100 Forbrug: 29.580,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers varmekonsum har i perioden 01.01.24-31.12.24 været på 18.097 kWh og en udgift på kr. 17.511,81.

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 salgsoptillingens 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:

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 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 19, Over Draaby, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 330S0014
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.372	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	10.061	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Husforsikring	kr.	9.158	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	5.184	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
			I alt	kr.	3.739.226
Ejerudgift i alt 1 år		33.775			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.935 md./ 239.223 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.924 md./ 191.090 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: 16.09.2025
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: Fredbo Vænge 19, Over Draaby, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 330S0014
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 16.09.2025

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
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	2.043.080	2.043.080	1.981.520	DKK	3,5	125.956	29,75	4,48			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab mærke Siemens
Fryser mærke Siemens
Opvaskemaskine mærke Siemens
Ovn mærke Siemens
Kogeplade m. emfang mærke Siemens
Vaskemaskine mærke AEG
Tørretumbler mærke AEG

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.