

REAL



## Jerichausvej 5, 3630 Jægerspris

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>179</b>
Kontant	<b>9.995.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>4.844</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>4.641</b>
Byggeår/ombygget	<b>1963/1991</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **330S0068**

**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: Jerichausvej 5, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 330S0068  
Ejerudgift/md.: kr. 4.844

Dato: 25.06.2026



Nogle boliger skal opleves. Andre skal mærkes. Jerichausvej 5 er begge dele.

Her udbydes en af områdets mest unikke liebhaverejendomme – med en næsten 180 graders panoramaudsigt over Roskilde Fjord, hvor horisonten synes uendelig, og naturen bliver en del af hverdagen. Denne type ejendom kommer kun yderst sjældent til salg.

Boligen byder på hele 225 velrenoverede etagemeter, hvor kvalitet, æstetik og funktionalitet går hånd i hånd. Alt fremstår indflytningsklart med materialevalg og løsninger, der tiltaler den kræsne køber.

Ejendommen er placeret på en ugeneret, parklignende grund på hele 4.641 m<sup>2</sup> – en privat oase med masser af luft, ro og natur. Samtidig bor du tæt på både skoven med sine naturskønne stier og havnen, hvor det maritime miljø og de smukke omgivelser indbyder til gåture året rundt.

Indenfor bydes du velkommen i en stor og indbydende entré med god plads til både gæster og garderobe. Boligen rummer fire gode værelser, indrettet med en naturlig opdeling mellem forældre- og børneafdeling samt mulighed for hjemmekontor.

De to stilfulde badeværelser fuldender den eksklusive boligoplevelse. Særligt badeværelset ved forældreafdelingen imponerer med sin spa-lignende atmosfære, hvor der er tænkt på både komfort og velvære.

Husets absolutte hjerte er det imponerende køkken-almrum i åben forbindelse med stuen. Det er et rum, der ganske enkelt tager pusten fra de fleste. Blikket bliver automatisk trukket mod den spektakulære udsigt over fjorden, og det kan være svært at holde fokus på samtalen – eller for den sags skyld det smukke, nye køkken. Her er lys, luft og udsigt forenet på smukkeste vis.

Fra både almrum og stue er der direkte udgang til den nyanlagte terrasse. Et sted, der næsten ikke kan beskrives – det skal opleves. Her står tiden stille

### 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.

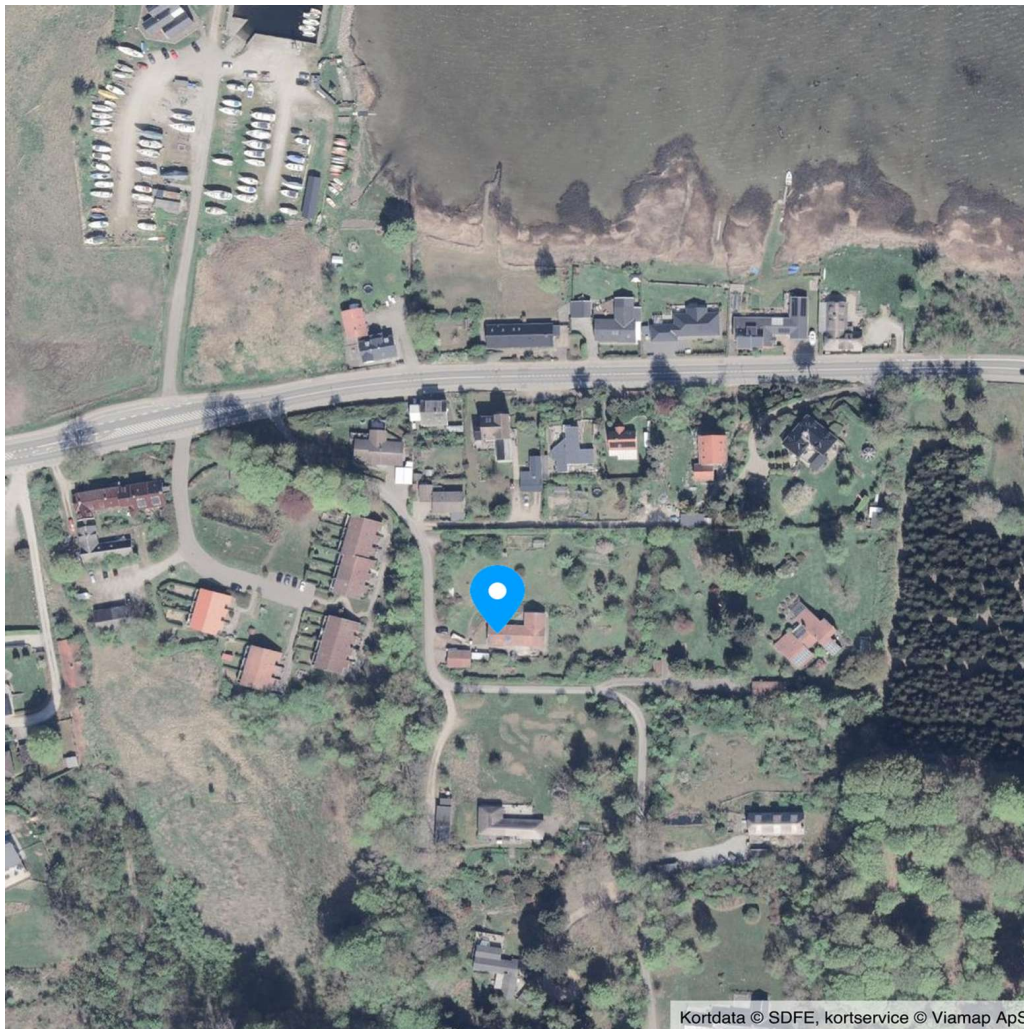
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen



Adresse: Jerichausvej 5, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 330S0068  
Ejerudgift/md.: kr. 4.844

Dato: 25.06.2026





Adresse: Jerichausvej 5, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 330S0068  
Ejerudgift/md.: kr. 4.844

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Frederikssund  
Matr.nr.: 9ao Neder Dråby By, Dråby  
BFE-nr.: 2236609  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1963/1991

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.600.000  
Grundværdi: 2.834.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.680.000  
Grundlag for grundskyld: 2.267.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 4.641 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 179 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 46 m<sup>2</sup>  
Carport: 45 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: 02.10.1954 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt evt forkøbsret  
- Nr. 2: 15.12.1954 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 3: 03.05.1956 - Dok om master mv  
- Nr. 4: 26.03.1974 - Dok om færdselsret mv  
- Nr. 5: 04.09.2002 - Lokalplan nr 66

**Planer**

Kommuneplan B 6.1 - Syd for Hovedgaden  
Lokalplan LP66 - Område for 6 ejendomme ved Jerichausvej

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2025-2037  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11297605\\_1765373623837.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1765373623837.pdf)

Plan - Planstrategi 2019, Fremtidens Frederikssund  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_9651055\\_1575033701077.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9651055_1575033701077.pdf)

Plan - Planstrategi 2023 Fremtidens grønne udviklingskommune  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11276605\\_1707729770496.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11276605_1707729770496.pdf)

Spildevandsplan 2013-2021 - Kloakopland 507  
<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):

Køleskab (Liebherr), Fryseskab (Liebherr), Kogeplade (Schott Ceran), Ovn (Samsung), Ovn (Samsung), Tørretumbler (AEG), Vaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Jerichausvej 5, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 330S0068  
Ejerudgift/md.: kr. 4.844

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Jordforurening**

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

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.000 Forbrug: 8.403 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Jerichausvej 5, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 330S0068  
Ejerudgift/md.: kr. 4.844

Dato: 25.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.768	Kontantpris	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	27.206	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Renovation	kr.	4.755	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Gadebelysning privat fællesvej 2026, anslået	kr.	250	I alt	kr.	10.067.599
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	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.		
Husforsikring, anslået	kr.	6.000			
Vejlaug, anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	58.129			

**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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.180 md. / 650.166 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 43.353 md. / 520.235 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: 01.06.2026

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: Jerichausvej 5, 3630 Jægerspris  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 330S0068  
Ejerudgift/md.: kr. 4.844

Dato: 25.06.2026

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. 1.700.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Vejlaug**

Pligt til medlemskab: Ja

# 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.