

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Valnøddevej 3, 3630 Jægerspris

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	130
Kontant	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.389	Grund m ²	800
Byggeår	1965	Energimærke	C

Sagsnr. **330S0088**

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Valnøddevej 3, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0088
Ejerudgift/md.: kr. 2.389

Dato: 03.06.2026



På en stille og rolig villavej, højt beliggende med en fantastisk udsigt over Jægerspris, byder vi velkommen til Valnøddevej 3. Med hele 220 etagemeter får I her en rummelig og stemningsfuld bolig, hvor charmerende originale detaljer smelter sammen med moderne løsninger i en gennemført og nytænkende stil.

Ejendommen er opført i 1965 og rummer i stueplan fire gode værelser med plads til både børnefamilien, hjemmekontoret eller hobbyaktiviteter. Herudover finder I et moderne badeværelse med separat bruseniche samt et gæstetoilet, der gør de travle hverdagsmorgener lidt lettere.

Husets hjerte er det flotte køkken fra 2020, som både har udgang til en hyggelig terrasse og ligger i åben forbindelse med alrummet og den stemningsfulde pejsestue. Fra køkken, spisestue og stue er der direkte adgang til flere terrasser, så I kan følge solen og finde den perfekte solkrog dagen igennem.

Kælderen fremstår højloftet, tør og særdeles anvendelig. Her får I en stor entré, fire disponible rum, bryggers samt integreret garage. Mulighederne er mange – hvad enten I drømmer om hobbyrum, hjemmekontor, træningsafdeling, teenageafdeling eller ekstra opbevaringsplads.

Udendørs kan I nyde den attraktive beliggenhed med ro, privatliv og den flotte udsigt, som skaber en helt særlig ramme om hverdagen.

En bolig med masser af plads, karakter og muligheder – og en beliggenhed, der skal opleves.

Vi glæder os til at byde jer velkommen på Valnøddevej 3.

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.

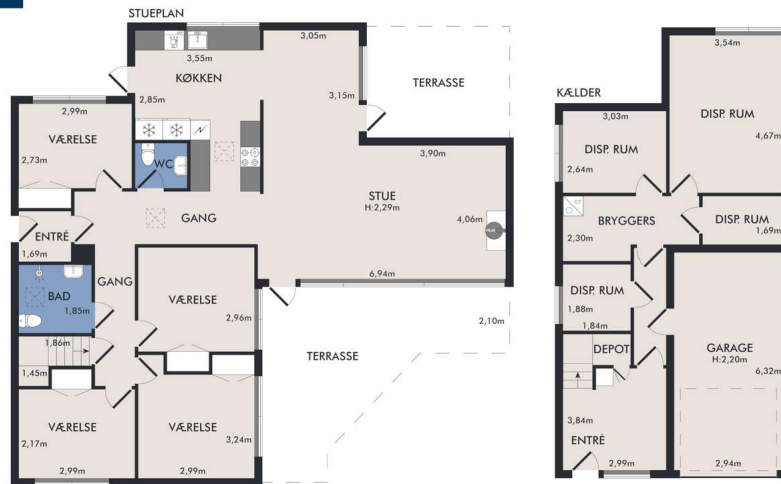
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

Adresse: Valnøddevej 3, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.495.000

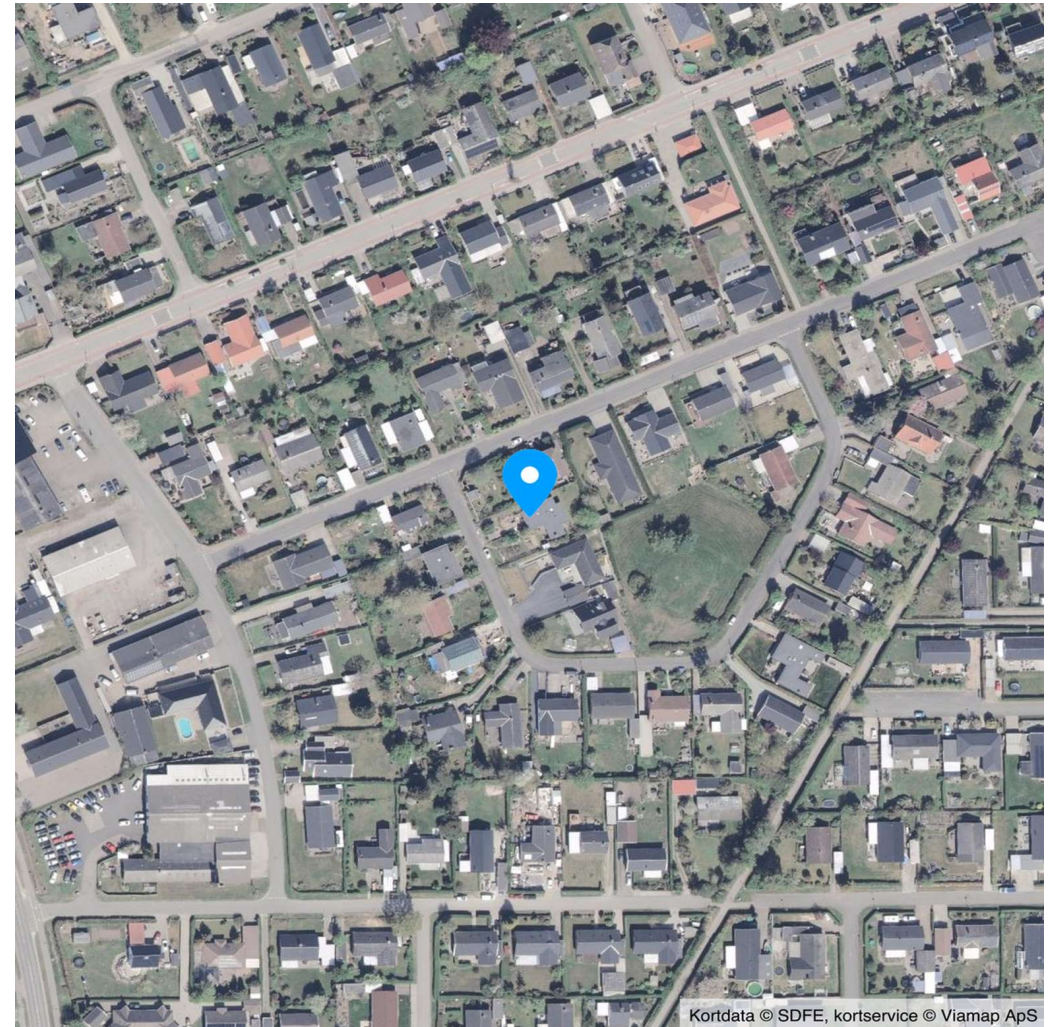
Sagsnr.: 330S0088
Ejerudgift/md.: kr. 2.389

Dato: 03.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Valnøddevej 3, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0088
Ejerudgift/md.: kr. 2.389

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 6fa Neder Dråby By, Dråby
BFE-nr.: 2236199
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1965

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 130 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 90 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.082.000
Grundværdi: 840.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.665.600
Grundlag for grundskyld: 672.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 30.05.1960 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 2: 20.06.1960 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 20.06.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan B 6.1 - Syd for Hovedgaden
Lokalplan BP1 - Blandet bolig- og erhverv ved Askevej

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1765373623837.pdf

Plan - Planstrategi 2019, Fremtidens Frederikssund
https://dokument.plandata.dk/70_9651055_1575033701077.pdf

Plan - Planstrategi 2023 Fremtidens grønne udviklingskommune
https://dokument.plandata.dk/70_11276605_1707729770496.pdf

Spildevandsplan 2013-2021 - Kloakopland 501
<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 (IKEA FROSTIG A++, 2020), Fryser (IKEA FRYSA A++, 2020), Kogeplade (Siemens, 2020), Ovn (Siemens, 2020), Opvaskemaskine (SAMSUNG, 2022)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Valnøddevej 3, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0088
Ejerudgift/md.: kr. 2.389

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Runa Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug: 31.710 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers forbrug i perioden 01.01.2025-31.12.2025 var 18.724 kWh til en udgift på kr. 7.649,10

Vand: Privat 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 salgsoptillingens 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 C

Adresse: Valnøddevej 3, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0088
Ejerudgift/md.: kr. 2.389

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.495	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	8.064	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Husforsikring	kr.	6.811	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation	kr.	4.755	I alt	kr.	3.525.917
Skorstensfejning	kr.	441	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	105			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.671			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.002 md. / 228.018 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.203 md. / 182.432 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: Valnøddevej 3, 3630 Jægerspris
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0088
Ejerudgift/md.: kr. 2.389

Dato: 03.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.920.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.