

REAL



Klosterbakken 11, 3550 Slangerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	112
Kontant	3.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.331	Grund m ²	1.532
Byggeår	1966	Energimærke	D

Sagsnr. **330S0112**

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: Klosterbakken 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 330S0112
Ejerudgift/md.: kr. 5.331

Dato: 29.09.2026



Velkommen til Klosterbakken 11 – en indbydende bolig, der ligger for enden af en lukket vej, centralt i Slangerup og med en helt særlig udsigt over området. Her får du en funktionel bolig med gode opholdsrum, en rummelig kælder, separat garage og en hyggelig udestue, der indbyder til afslapning og samvær.

Beliggenheden er noget helt særligt. Her bor du roligt og ugeneret, samtidig med at Slangerups mange muligheder ligger tæt på. Udsigten over området giver samtidig boligen en dejlig atmosfære og en følelse af luft og frihed.

Indenfor bydes du velkommen i en praktisk entré og fordelingsgang, hvorfra boligens rum fordeler sig naturligt. Her finder du blandt andet to gode værelser, der kan indrettes efter familiens behov – som børneværelser, soveværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse.

Husets naturlige samlingspunkt er den rummelige stue med gode muligheder for både spiseafdeling og sofamiljø. I åben forbindelse ligger køkkenet, som skaber en fin sammenhæng mellem madlavning og familieliv. Fra stuen er der adgang til den hyggelige udestue, hvor udelivet kan nydes, selv når vejret ikke helt viser sig fra sin bedste side.

Boligens rummelige kælder er en stor ekstra kvalitet. Her får du flere disponible rum med gode muligheder for opbevaring, værksted, hobby eller andre praktiske formål. Hertil kommer en separat garage med plads til bilen og yderligere opbevaring.

Klosterbakken 11 er en bolig, hvor funktionalitet og anvendelig plads går hånd i hånd – med hyggelig udestue, stor kælder, garage og ikke mindst en beliggenhed, der kombinerer ro, central placering og en udsigt, som man ikke finder alle steder i Slangerup.

Vi glæder os til at byde dig velkommen indenfor på Klosterbakken 11.

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.

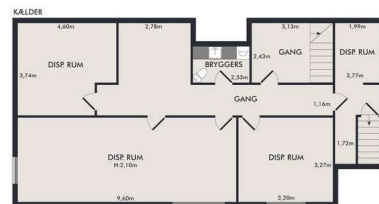
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

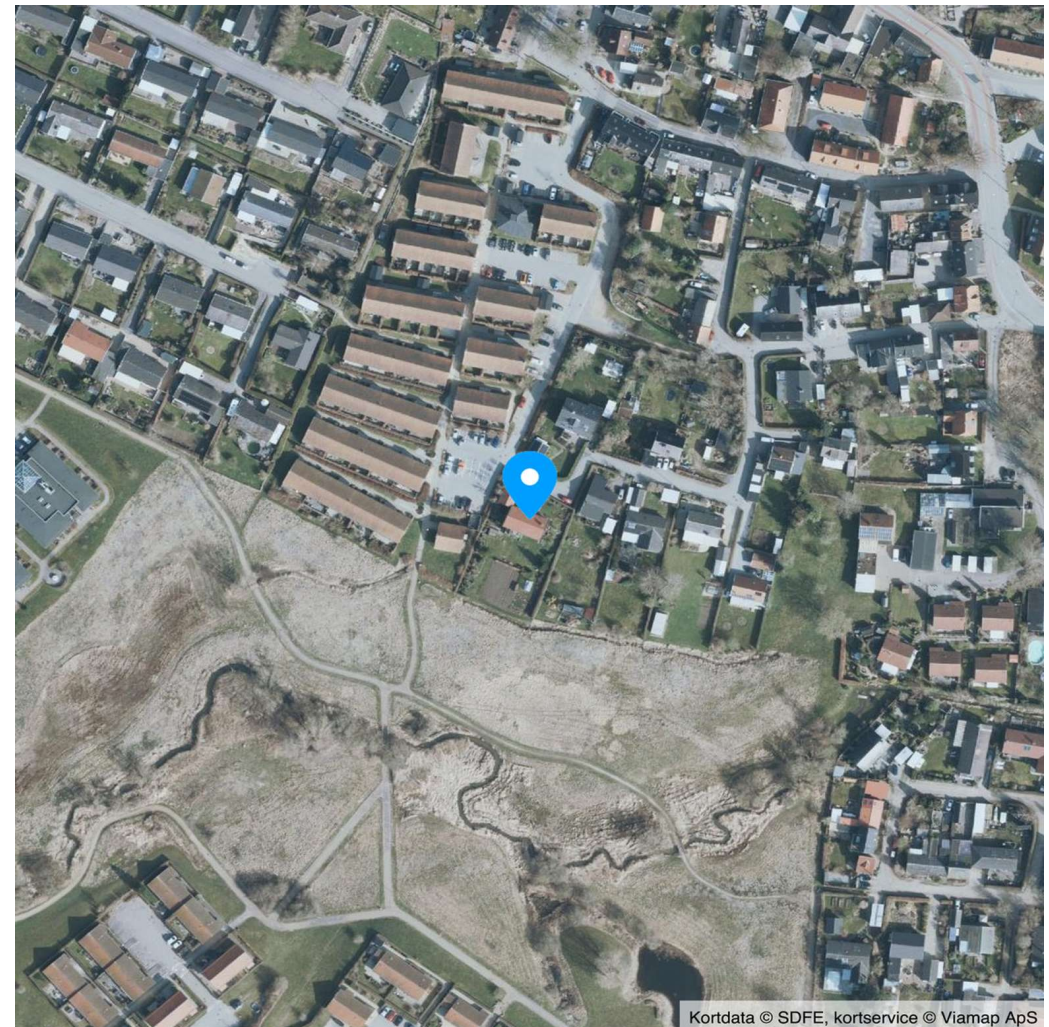
Adresse: Klosterbakken 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 330S0112
Ejerudgift/md.: kr. 5.331

Dato: 29.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Klosterbakken 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 330S0112
Ejerudgift/md.: kr. 5.331

Dato: 29.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 6aq Slangerup By, Slangerup
BFE-nr.: 2257947
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1966

Arealer**

Grundareal: 1.532 m²
- heraf vej 99 m²
Boligareal i alt: 112 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 112 m²
Garage: 31 m²
Udhus: 9 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.521.000
Grundværdi: 3.707.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.816.800
Grundlag for grundskyld: 2.965.600

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan B 3.10 - Klostergården Syd
Kommuneplan B 3.11 - Hauge Møllegård-området
Kommuneplan B 3.12 - Toften, Åvej, Birkemosevej
Lokalplan 48 - Lokalplan 48 for Savværksgrunden
Lokalplan LP63 - Hauge Møllegård-området, lokalplan 63

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 50
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/Vand-og-kloak/Spildevandsplan>

Strategisk Energi og Varmeplan 2022
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/El-og-varme/varme/strategisk-energi--og-varmeplan>
Forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme 2028

Tilbehør:

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

Køleskab (Blomberg, 2022), Komfur (Voss, 2017), Fryser (Gram), Vaskemaskine (Blomberg, 2022)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Klosterbakken 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 330S0112
Ejerudgift/md.: kr. 5.331

Dato: 29.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka 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.

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 og følsomme indvindingsområder

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 35.400 Forbrug: 2.685 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Klosterbakken 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 330S0112
Ejerudgift/md.: kr. 5.331

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse
Gadebelysning privat fællesvej

kr. 14.366
kr. 35.587
kr. 9.089
kr. 4.755
kr. 116
kr. 63

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 3.995.000
kr. 25.850
kr. 7.646
kr. 4.028.496

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. 63.975

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.546 md. / 270.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.045 md. / 216.535 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Klosterbakken 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 330S0112
Ejerudgift/md.: kr. 5.331

Dato: 29.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 774.000

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.