

REAL



## Blommevang 1, 3550 Slangstrup

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>139</b> |
| Kontant    | <b>3.495.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>2.822</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>850</b> |
| Byggeår    | <b>1976</b>      | Energimærke          | <b>E</b>   |

Sagsnr. **330S0057**

**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: Blommevang 1, 3550 Slangerup  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0057  
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 24.02.2026



### Eftertragtet étplansvilla på lukket vænge

På en rolig, lukket vej i et særdeles attraktivt kvarter finder du denne velholdte ét-plansvilla på 139 m<sup>2</sup>, opført i 1976 og beliggende på en smuk, velanlagt grund. Ejendommen har været passet og plejet med stor omhu af samme ejer gennem 39 år, hvilket mærkes tydeligt overalt i huset.

Planløsningen er både funktionel og familievenlig. Boligen byder på et stort og praktisk bryggers med masser af bord- og skabsplads samt god plads til vaskemaskine, tørretumbler m.m. Det hyggelige og funktionelle køkken ligger i direkte forbindelse med stuen, og her er oplagt mulighed for at åbne op og skabe et moderne køkken-alrum.

Stuen er stor og rummelig med plads til flere naturlige zoner – spiseafdeling, kaffehjørne og hyggelok. Herfra er der direkte udgang til den charmerende udestue, som forlænger sommeren og danner ramme om mange lange aftener, når duggen falder.

Derudover rummer huset et gæstetoilet, et badeværelse med badekar samt tre gode og regulære værelser, der nemt kan indrettes som børneværelser, soveværelse eller hjemmekontor.

Denne ejendom er et stemningsfuldt tilbageblik på en tid, hvor hjemmet var samlingspunktet, og hvor hygge og nærvær var i centrum – og netop dét mærkes her.

Vi glæder os til at byde dig velkommen

### 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: Blommevang 1, 3550 Slangerup  
Kontantpris: kr. 3.495.000

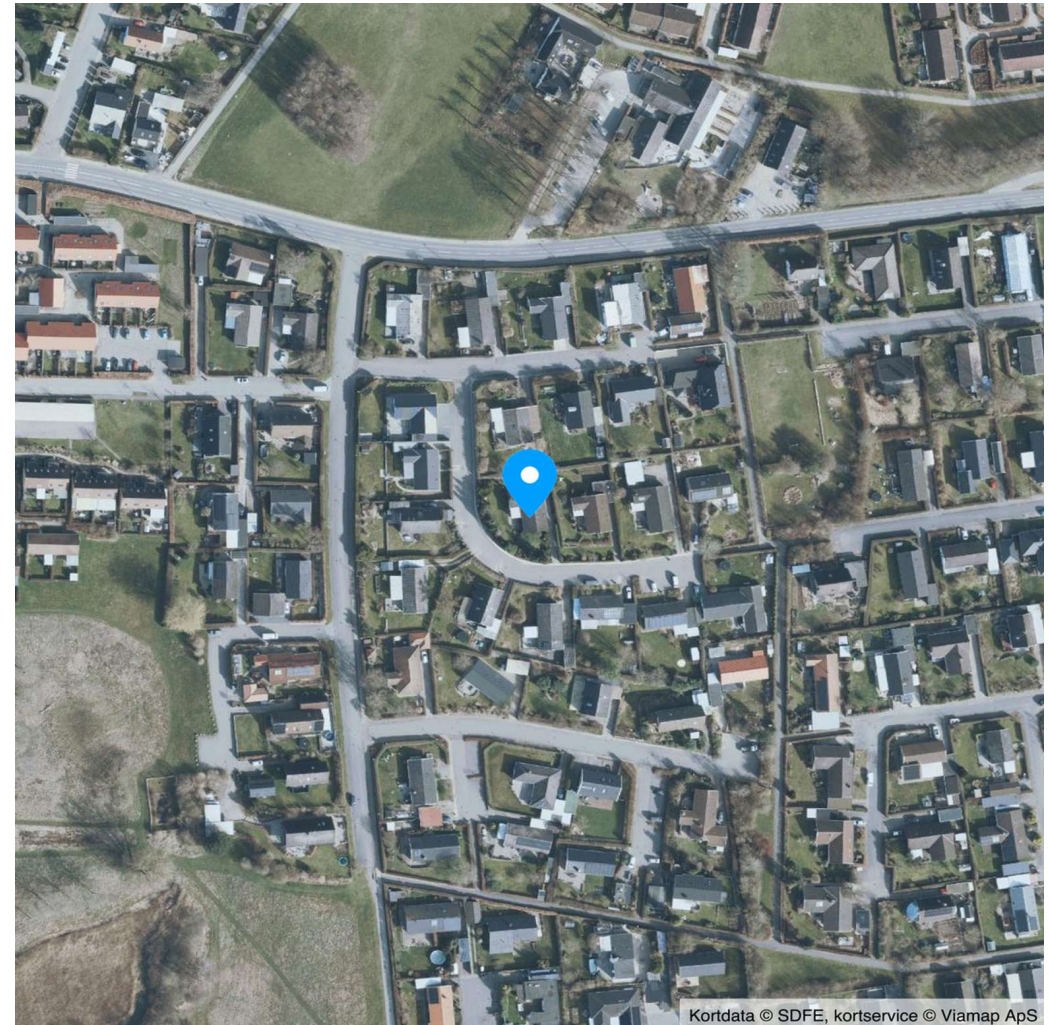
Sagsnr.: 330S0057  
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 24.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



---

Adresse: Blommevang 1, 3550 Slangerup  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0057  
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 24.02.2026

---



Adresse: Blommevang 1, 3550 Slangerup  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0057  
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Villa, 1 fam.  
Kommune: Frederikssund  
Matr.nr.: 12dy Slangerup By, Slangerup  
BFE-nr.: 2258946  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.308.000  
Grundværdi: 1.404.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.846.400  
Grundlag for grundskyld: 1.123.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 850 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 139 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 17 m<sup>2</sup>  
Carport: 36 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: 07.12.1956 - Dok om vandindvinding mv
- Nr. 2: 16.05.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 29.03.1974 - Dok om grundejerforening mv, vej mv

**Planer**

Kommuneplan B 3.1 - Slangerup Nord

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 81  
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/Vand-og-kloak/Spildevandsplan>

Varmeplan - 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):

Komfur (Voss), Opvaskemaskine (Siemens), Køleskab (Point, 2024), Fryser (Gram), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Blommevang 1, 3550 Slangerup  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0057  
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan 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**

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 14.666 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers elforbrug i perioden 01.08.24 - 31.07.25 var 10.610 kWh kr. 21.812, dette er dog inkl. el til husholdning.

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Blommevang 1, 3550 Slangerup  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0057  
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Husforsikring  
Rottebekæmpelse

kr. 9.417  
kr. 13.478  
kr. 4.755  
kr. 6.084  
kr. 135

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

Tinglysningsafgift af skødet

Halv ejerskifteforsikringspræmie

I alt

kr. 3.495.000  
kr. 22.850  
kr. 8.067  
kr. 3.525.917

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. 33.869

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 18.563 md. / 222.758 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.010 md. / 180.119 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Blommevang 1, 3550 Slangerup  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0057  
Ejerudgift/md.: kr. 2.822

Dato: 24.02.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

# 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.