



REAL

Nybrovej 6, 3550 Slangerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	84
Kontantpris	3.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.078	Grund m2	592
Byggeår/ombygget	1936/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **330S0021**

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: Nybrovej 6, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0021
Ejerudgift/md.: kr. 3.078

Dato: 29.11.2025



Beskrivelse:

På en rolig villavej i et attraktivt og fredeligt kvarter i Slangerup finder du denne dejlige ejendom, som med sin høje beliggenhed byder på en helt fantastisk udsigt over åbne marker og det omkringliggende landskab. Her får du ikke bare en bolig – du får en følelse af frihed, ro og nærhed til naturen.

Huset rummer i stueetagen et stort, lyst værelse med mange indretningsmuligheder – perfekt som soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor. Badeværelset er moderne og funktionelt med separat bruseniche, og køkkenet står åbent og indbydende i en æstetisk stil, der skaber en naturlig forbindelse til den store stue. Her er der god plads til både sofaområde og spiseplads, og fra stuen er der direkte udgang til en skøn sydvendt altan, hvorfra udsigten virkelig kommer til sin ret. Det er her, man nyder de stille morgener med kaffe og de lune sommeraftener med familie og venner.

Kælderen er noget helt særligt og langt fra det, man normalt forbinder med en kælder. Den er både højloftet og tør og føles som en naturlig del af boligen. Her finder du tre disponible rum med mange anvendelsesmuligheder, endnu et badeværelse samt et dejligt bryggers med plads til hverdagens praktiske gøremål.

Nybrovej 6 er en bolig, der overrasker positivt og byder på både charme, funktionalitet og en beliggenhed, der sjældent er til salg. Vi glæder os til at byde dig velkommen – og til at vise dig, hvad denne bolig virkelig har at byde på.

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.

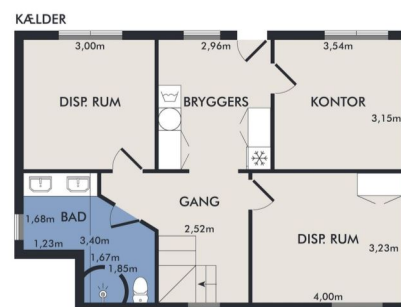
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

Adresse: Nybrovej 6, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

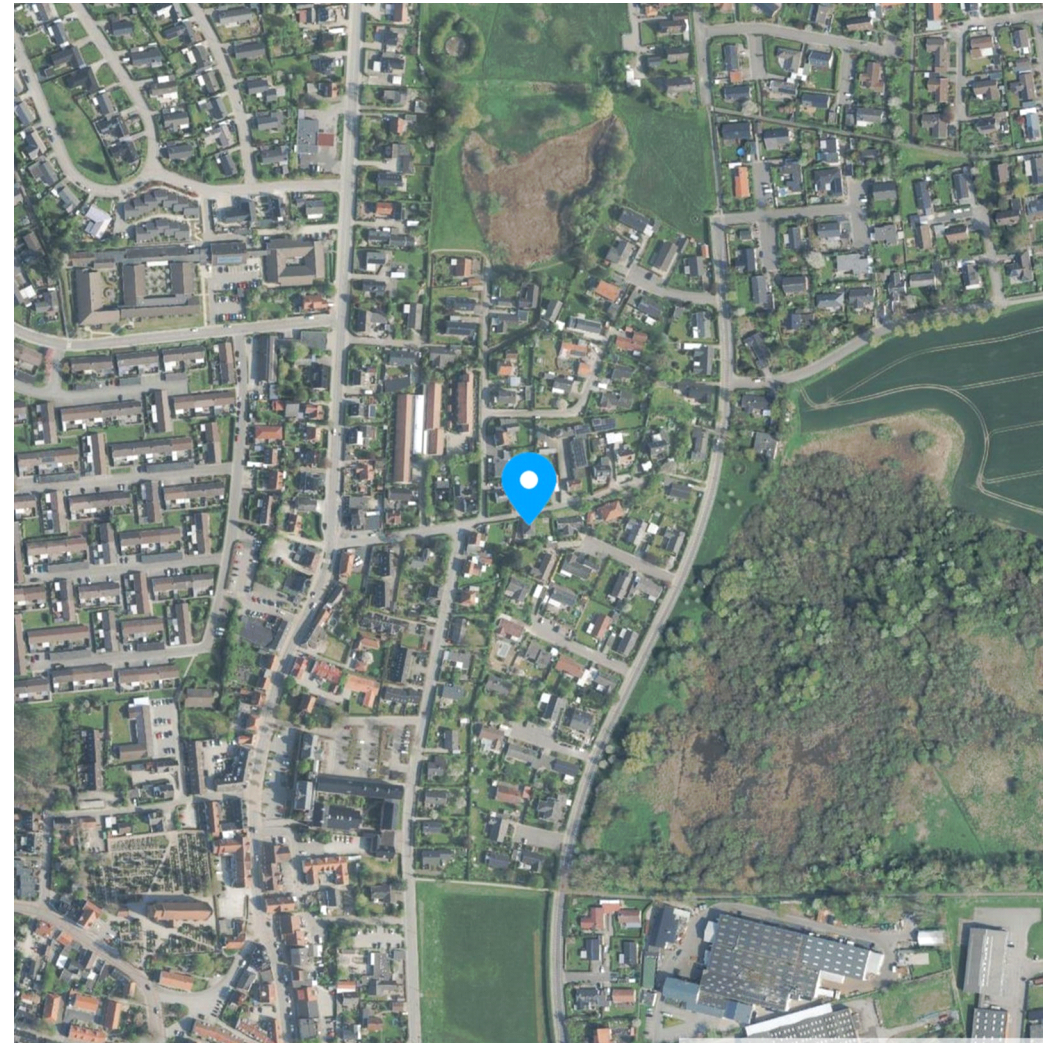
Sagsnr.: 330S0021
Ejerudgift/md.: kr. 3.078

Dato: 29.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Nybrovej 6, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0021
Ejerudgift/md.: kr. 3.078

Dato: 29.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	11 ak Slangerup By, Slangerup
BFE-nr.:	2258765
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1936/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.412.000 kr.
Grundværdi:	1.542.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.929.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.233.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	592 m ²
- heraf vej	47 m ²
Boligareal i alt:	84 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	84 m ²
Udhus:	9 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. 01.03.1956 Dok om vandværk mv, Om resp se akt

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>

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):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nybrovej 6, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0021
Ejerudgift/md.: kr. 3.078

Dato: 29.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 1.302,70 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

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 (2025)

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.

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: Nybrovej 6, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0021
Ejerudgift/md.: kr. 3.078

Dato: 29.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.841	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	14.803	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.292
Husforsikring	kr.	6.989	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	5.308	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
			I alt	kr.	3.538.142
Ejerudgift i alt 1 år		36.940			

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 18.395 md./ 220.741 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.865 md./ 178.379 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: 29.11.2025
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: Nybrovej 6, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0021
Ejerudgift/md.: kr. 3.078

Dato: 29.11.2025

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.725.202	1.725.202	1.726.452	DKK	2,14	53.124	24,00	2,98			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Vaskemaskine mærke Elektrolux
Tørretumbler mærke Elektrolux
Fryseskab mærke Gram
Opvaskemaskine mærke Siemens
Køleskab mærke Elektrolux
Gas komfurplade mærke Smeg
Ovn mærke Smeg
Emfang mærke Trepol

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.