



REAL

Sønderparken 22, 3550 Slangerup

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	152
Købspris	3.495.000	Værelser	6
Boligydelse	3.250	Byggeår/ombygget	1983/2022
Forbrugsafh. udgift	1.150	Energimærke	B

Sagsnr. **330S0041**

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. 92923600 / www.realmaeglerne.dk/frederikssund

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Sønderparken 22, 3550 Slangerup
Købspris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0041
Boligydelse/md.: kr. 3.250

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse af andelsboligen:

På et lukket og børnevenligt vænge i eftertragtede Sønderparken finder du dette skønne andelsrækkehus i to plan – et hjem, der skal opleves! Her er der tænkt over hver en detalje, og alt fremstår indbydende, lyst og fuldstændig indflytningsklart.

Med sine 152 veldisponerede kvadratmeter + skøn udestue får du masser af plads til hele familien – og lidt ekstra albuerum til både hverdag og hyggestunder.

Allerede udenfor mødes du af en rummelig dobbelt carport samt tilhørende skur. Indenfor bydes du velkommen i en velindrettet fordelingsentré, der leder videre til et flot badeværelse og et moderne, stilrent køkken-alrum i åben forbindelse med stuen. Herfra er der adgang til et praktisk bryggers samt et dejligt værelse med eget walk-in-closet.

Fra stuen er der udgang til den fantastiske udestue, som kan bruges året rundt – perfekt til at nyde årstidernes skift i tørvejr og komfort.

På førstesalen finder du to gode værelser, et stort og lækkert badeværelse samt en ekstra stue, der kan bruges som børnestue, kontor eller gæsteafdeling.

Boligen er spækket med lækre detaljer – loft til kip, automatiske ovenlysvinduer og gennemført materialevalg overalt. Alt er udført med omtanke og sans for kvalitet. Dertil kan det nævnes at der også er el-lade stander.

Kort sagt: Et sjældent udbudt og kompromisløst andelsrækkehus i en sund og veldrevet forening, hvor du bare kan flytte ind og nyde hverdagen fra dag ét

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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

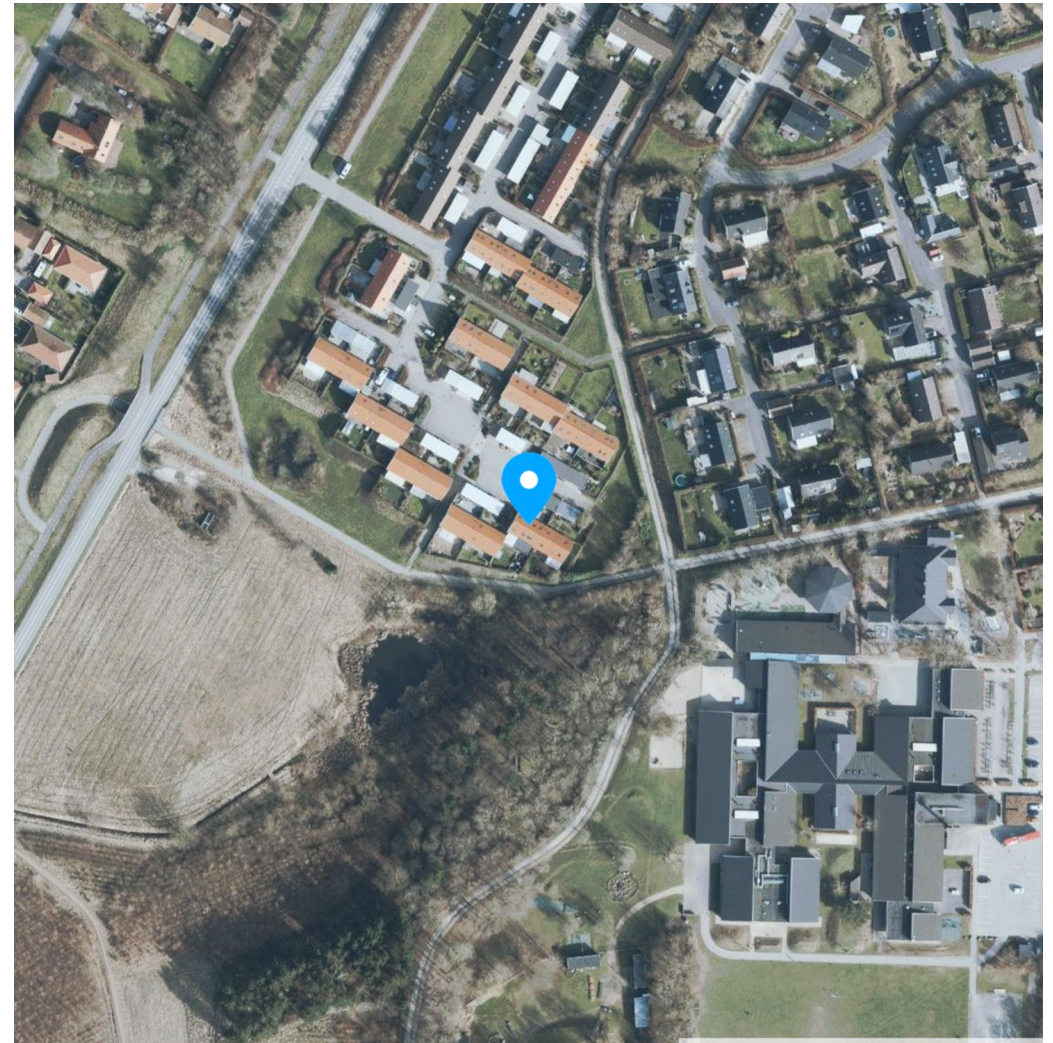
Adresse: Sønderparken 22, 3550 Slangerup
Købspris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0041
Boligydelse/md.: kr. 3.250

Dato: 27.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Sønderparken 22, 3550 Slangerup
Købspris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0041
Boligydelse/md.: kr. 3.250

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 9 ge Slangerup By, Slangerup
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 1983/2022
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 17.07.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 52.750.000
Energimærkning: Energimærke B.

Arealer: *

Boligareal i alt: 152 m²
Øvrige arealer:
- heraf Carport: 55 m²
- heraf Indbygget udestue: 24 m²

* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.: 20
Fordelingstal vedr. formuen: 1/24
Fordelingstal vedr. boligafgift: 1/24

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Blandingsbatteri: Quooker, Emhætte: Siemens, Kogeplade: Gorenje, integreret, Køleskab: Siemens, integreret, Ovn: Siemens, integreret, Opvaskemaskine: Hisense, integreret, Ovn, bryggers: Siemens, integreret, Radiatorskjuler.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

Vaskemaskine: Bosch kr. 4.800, Tørretumbler: Bosch kr. 3.600.

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.07.1977 Byplanvedtægt
Nr. 2 lyst d. 24.11.1978 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 3 lyst d. 15.10.1954 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 4 lyst d. 27.06.1985 Dok om udestuer

Lokalplan

Partiel Byplanvedtægt nr. 7
https://dokument.plandata.dk/20_233804_1519652301955.pdf

Kommuneplan

Kommuneplan 2021-2033
https://dokument.plandata.dk/11_10470231_1639671780406.pdf

Kommuneplan 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1765373623837.pdf

Spildevandsplan

Kloakopland - 155

Varmeplan

Strategisk Energi- og Varmeplan 2022
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-nejendom/El-og-varme/varme/strategisk-energi-og-varmeplan>

Forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme 2028

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sønderparken 22, 3550 Slangerup
Købspris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0041
Boligydelse/md.: kr. 3.250

Dato: 27.01.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.800 Forbrug: 1.046,40 m3

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

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

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos

Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:

Insekt:

Rørskade:

Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Aktieselskabet Arbejdernes Landsbank

kr.

1.812.000



Adresse: Sønderparken 22, 3550 Slangerup
 Købspris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0041
 Boligydelse/md.: kr. 3.250

Dato: 27.01.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	2.041.378	Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	39.000	Købspris / udbetaling	kr.	3.495.000
Forbedringer	kr.	1.675.325				Pr. adkomsterklæring	kr.	1.625
Særligt tilpasset inventar	kr.	31.100				Ejerskiftegebyr	kr.	1.875
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.							
Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	3.747.803						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	252.803						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	3.495.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	8.400	Boligydelse i alt pr. år	kr.	39.000			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	3.503.400	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	3.250			
						I alt	kr.	3.498.500

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	3.495.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	214.720
Teknisk pris	kr.	3.709.720



Adresse: Sønderparken 22, 3550 Slangerup
Købspris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 330S0041
Boligydelse/md.: kr. 3.250

Dato: 27.01.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Sønderparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Venteliste:

Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej Med bestyrelsens tilladelse jf.
vedtægterne §12

Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
REALKREDIT	Kontantlån		4.614.553			23,75	Nej	Solidarisk	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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.