

REAL



Kongensgade 11, 3550 Slangerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	204
Kontantpris	3.850.000	Erhverv m2	140
Ejerudgift	4.029	Grund m2	210
Byggeår/ombygget	1924/2010	Energimærke	C

Sagsnr. **32223030**

RealMæglerne Ølstykke & Stenløse Viggo Axelsen ApS

v/ Dannie Riise & Patrick Ramsing / Ørnebjergvej 1 / 3650 Ølstykke / Tlf. 82828200 / www.realmaeglerne.dk/ølstykke

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: Kongensgade 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 32223030
Ejerudgift/md.: kr. 4.029

Dato: 17.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til din nye drømmebolig og erhvervsmulighed i hjertet af Slangerup!
Grib denne sjældne chance for at eje en prangende og iøjnefaldende ejendom, der ikke kun vil imponere dine sanser, men også byens beboere. Denne perle, fuld af karakter og sjæl, er ideel til både bolig og virksomhed, og giver dig muligheden for at realisere drømmen om egen virksomhed eller udlejning i egen bolig.

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: Patrick Sander Ramsing



Adresse: Kongensgade 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 32223030
Ejerudgift/md.: kr. 4.029

Dato: 17.09.2025

Historie og Hjerte:

Bygget i 1924, har denne ejendom været en central del af Slangerups udvikling. Med sin prominente placering midt i byen, har den altid været et naturligt vartegn. Nuværende ejere overtog ejendommen i 2000 og har med kærlige hænder gennemrenoveret og isoleret den, hvilket gør den moderne og komfortabel uden at miste sin historiske charme.

Boligdelen:

Boligdelen strækker sig over 204 m² og tilbyder:

- * Tre rummelige soveværelser og to store stuer en-suite
- * Privat træterrasse med fantastisk udsigt over by og natur
- * Nyt tag fra 2011 med smukke glaserede sorte tegl
- * Renoverede gulve, slebet, udskiftet og olieret hvor nødvendigt
- * Nye døre og vinduer, både indvendige og udvendige, for optimal isolering (undtaget hoveddøren)
- * Moderne Vordingborg køkken fra 2010
- * Badeværelser med gulvvarme fra 2014 og 2019
- * 2. sal med gulvvarme, perfekt til ekstra komfort

Erhvervsmuligheder:

- * 140 m² erhvervsareal i stueplan med yderligere 30 m² opbevaringsplads i kælderen, hvis nødvendigt.
- * To separate indgange, hvilket gør det nemt at adskille privatliv og erhverv.
- * Store, lyse lokaler med masser af plads til udstilling og store vinduespartier ud til hovedgaden.
- * Mulighed for at overtage nuværende lejer. Vilkår kan rekvireres hos ejendomsmægler.

Beliggenhed:

Med denne ejendom er du i gåafstand til alt hvad hverdagen kræver: indkøb, frisør, fitness, svømmehal, boldbaner, lokalteater, børnehaver, skoler, skov osv.. Slangerup byder på et stærkt lokalt erhvervsnetværk, som gør det nemt at integrere sig og vækste sin virksomhed.

Grib chancen for at eje en unik og charmerende ejendom i Slangerup, der kombinerer bolig og erhverv på bedste vis. Kontakt ejendomsmægleren i dag for en fremvisning og oplev selv denne sjældne mulighed!

Adresse: Kongensgade 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 32223030
Ejerudgift/md.: kr. 4.029

Dato: 17.09.2025



Facade



Køkken



Køkken



Køkken



Terrasse



Terrasse

Adresse: Kongensgade 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 32223030
Ejerudgift/md.: kr. 4.029

Dato: 17.09.2025



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Kongensgade 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 32223030
Ejerudgift/md.: kr. 4.029

Dato: 17.09.2025



Stue



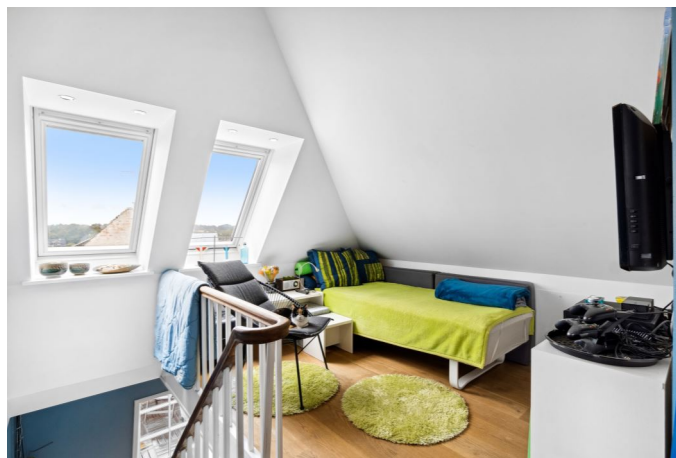
Bad



Værelse



Trappe



Repo



Værelse

Adresse: Kongensgade 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 32223030
Ejerudgift/md.: kr. 4.029

Dato: 17.09.2025



Bad



Værelse



Bryggers



Terrasse



Terrasse



Omgivelser

Adresse: Kongensgade 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 32223030
Ejerudgift/md.: kr. 4.029

Dato: 17.09.2025



Butik



Erhverv



Erhverv



Erhverv



Kælder/Lager



Facade

Adresse: Kongensgade 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 32223030
Ejerudgift/md.: kr. 4.029

Dato: 17.09.2025



Facade



Facade



Facade

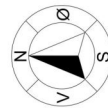


Facade

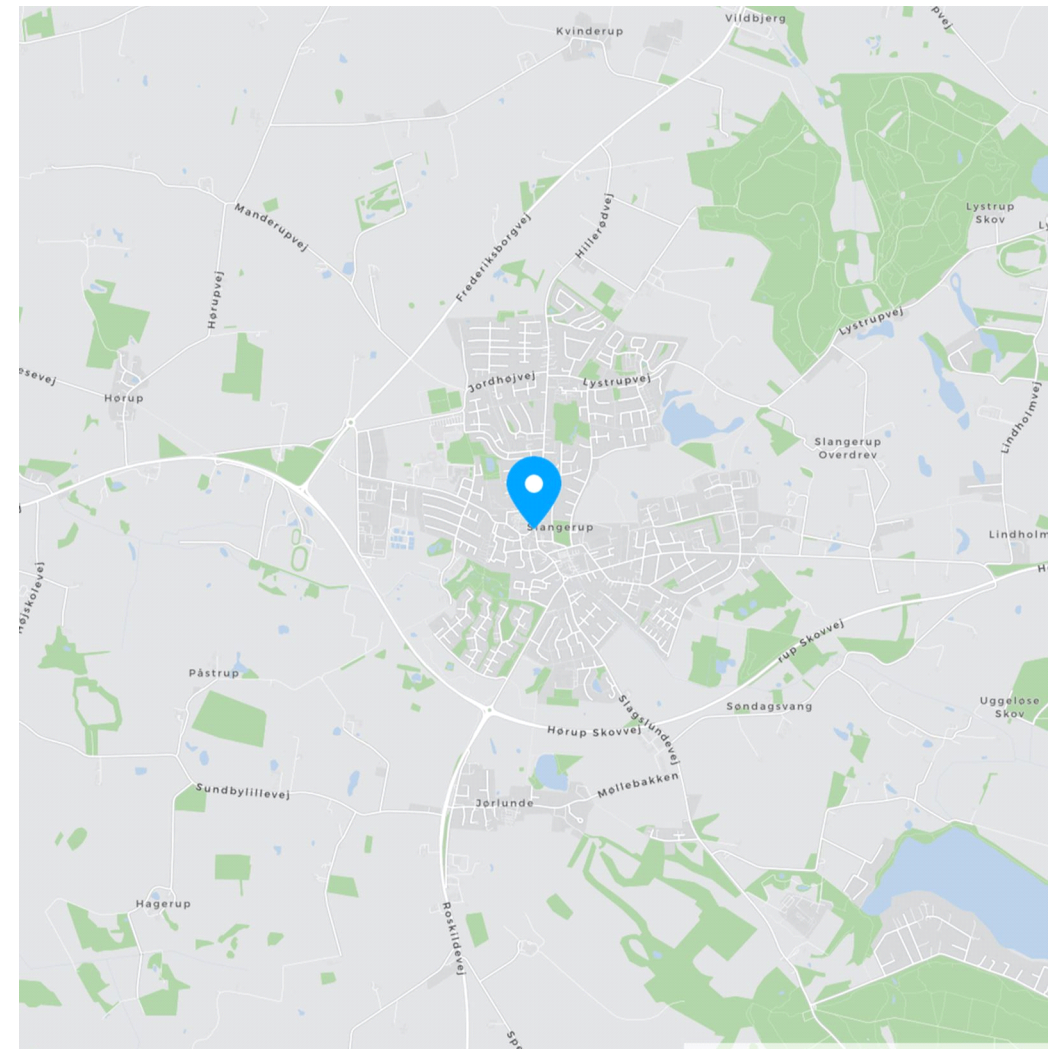
Adresse: Kongensgade 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 32223030
Ejerudgift/md.: kr. 4.029

Dato: 17.09.2025



REAL



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Kongensgade 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 32223030
Ejerudgift/md.: kr. 4.029

Dato: 17.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	16 g Slangerup By, Slangerup
BFE-nr.:	2259088
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1924/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	3.500.000 kr.
Grundværdi:	1.800.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.800.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.800.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	210 m ²
Erhvervsareal:	140 m ²
Boligareal i alt:	204 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	88 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	30 m ²
Overdækning:	35 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan 120 for den historiske del af Slangerup

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.07.1935 lbnr. 921866-15 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 15_E_699
Nr. 2 lyst d. 05.07.1939 lbnr. 921867-15 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 15_H_561
Nr. 3 lyst d. 15.02.1961 lbnr. 1248-15 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur, fælles gård, opholdsareal mv, Resp lån i off midler Filnavn: 15_A_687
Nr. 4 lyst d. 15.02.1961 lbnr. 1250-15 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger, carport/garage mv Filnavn: 15_A_687
Nr. 5 lyst d. 16.07.1981 lbnr. 21284-15 Tillægstekst Lokalplan nr. 17 Filnavn: 15_A_687
Nr. 6 lyst d. 19.07.2000 lbnr. 16162-15 Tillægstekst Dok om brandmur mv Filnavn: 15_A_687

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte: Thermex 2010, Induktionskogeplade: Miele 2010, Indbygningsovn: Miele 2010, Kombiovn: Miele 2010, Køle/Fryseskab: Miele 2018, Opvaskemaskine: Miele 2017, Vaskemaskine: Miele 2017, Tørretumbler: Bauknecht 2014

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kongensgade 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 32223030
Ejerudgift/md.: kr. 4.029

Dato: 17.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.711 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Evt. supplerende oplysninger fra Energimærket
Idet energimærket er fra 2019, gøres der opmærksom på at årsudgiften kan afvige.

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.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

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.

Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Grundværdien er skønsmæssigt estimeret til kr. 1.800.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Kongensgade 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 32223030
Ejerudgift/md.: kr. 4.029

Dato: 17.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.280	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.850.000
Grundskyld	kr.	17.280	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.950
Husforsikring	kr.	11.556	I alt	kr.	3.874.950
Renovation	kr.	5.055	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	179			
Ejerudgift i alt 1 år		48.350			

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.365 md./ 244.384 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.442 md./ 197.309 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 3 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: 17.09.2025
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: Kongensgade 11, 3550 Slangerup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 32223030
Ejerudgift/md.: kr. 4.029

Dato: 17.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Hos RealMæglerne Viggo Axelsen med forretninger i Ølstykke, Stenløse, Smørum, Måløv og Ballerup møder du et dynamisk og erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler, så vi ved, hvad vi taler om.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder rækkehuse, parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, blandet bolig- og erhvervsejendomme og projektsalg.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder og lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel - således kan vi bevare et nært og personligt