

# Salgsopstilling

Formulærens 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: Lupinvej 26, 3550 Slangerup  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0002995  
Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 21.4.2025



## Beskrivelse:

Renoveret villa med nyopført garage i Slangerup

Hvis I er på udkig efter en velindrettet etplansvilla, bør I se nærmere på denne i Slangerup. Her møder I en flot istandsat bolig på 121 kvadratmeter med to værelser, hvor det ene kan opdeles til to, fine opholdsrum, et badeværelse og et bryggers. Dertil kommer en lukket og solrig have med en stor garage. Indkørsel, belægning og kloak er nyanlagt, og huset har solcelleanlæg på 8 kWh. Derudover opvarmes boligen af en helt ny luft-til-vand-varmepumpe, der sikrer et behageligt indeklima året rundt.

Opholdsområdet udgøres af et pænt, dobbeltsidet køkken med åben forbindelse til en betragtelig stue. Spisesektionen etablerer I i forlængelse af køkkenet, mens stuen er oplagt til sofagruppen. Stemningen er let og luftig takket være gavmilde lysindfald. Fra stuen er der adgang til en udestue, der giver jer et ekstra opholdsrum fra forår til efterår.

Fordelingsentréen forbinder opholdsarealet med soveafsnittet, der består af to regulære værelser i favorable størrelser med indbyggede skabe, så der er plads til jeres indretningsbehov. Der er også et flisebadeværelse med bruseafsnit samt et bryggers med fornuftige opbevaringsmuligheder.

Om sommeren rykker I frokosten ud under åben himmel på terrassen med sol fra alle vinkler. Grunden måler 1.233 kvadratmeter og har både solkroge, skyggepletter og varieret beplantning, og så er udearealet tilmed tæt indrammet. Der er også flere skure til praktisk opbevaring, mens garagen tilbyder en unik mulighed for hobbybrug med plads til egen lift.

Slangerup har et veletableret lokalsamfund med et rigt handelsliv, flere skoler og pasningstilbud, som alle er inden for kort cykelafstand. Byen byder desuden på en biograf samt et idræts- og kulturcenter, så der er rigeligt med fritidsaktiviteter, og med både skov, søer, enge og åløb i nærmiljøet er der også masser af muligheder for udflugter i naturen. Der er et lille kvarters køretur til Frederikssund, mens I får omkring en halv times kørsel til København.

## 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: Jens Hougaard

Adresse: Lupinvej 26, 3550 Slangerup  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0002995  
Ejerudgift/md.: kr. 3.538

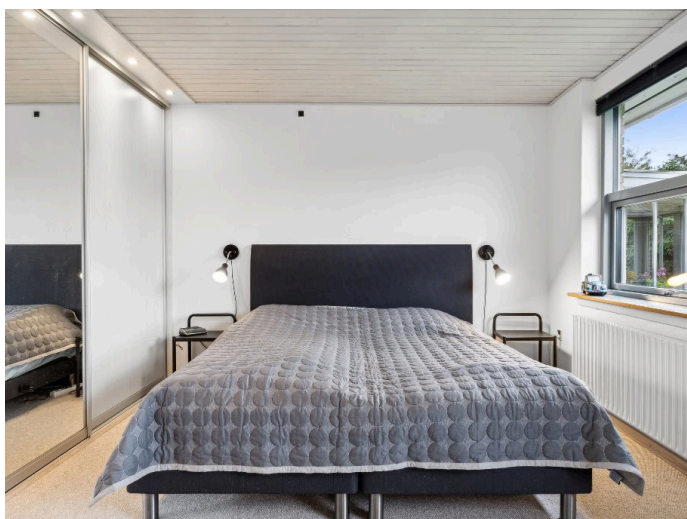
Dato: 21.4.2025



Adresse: Lupinvej 26, 3550 Slangerup  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0002995  
Ejerudgift/md.: kr. 3.538

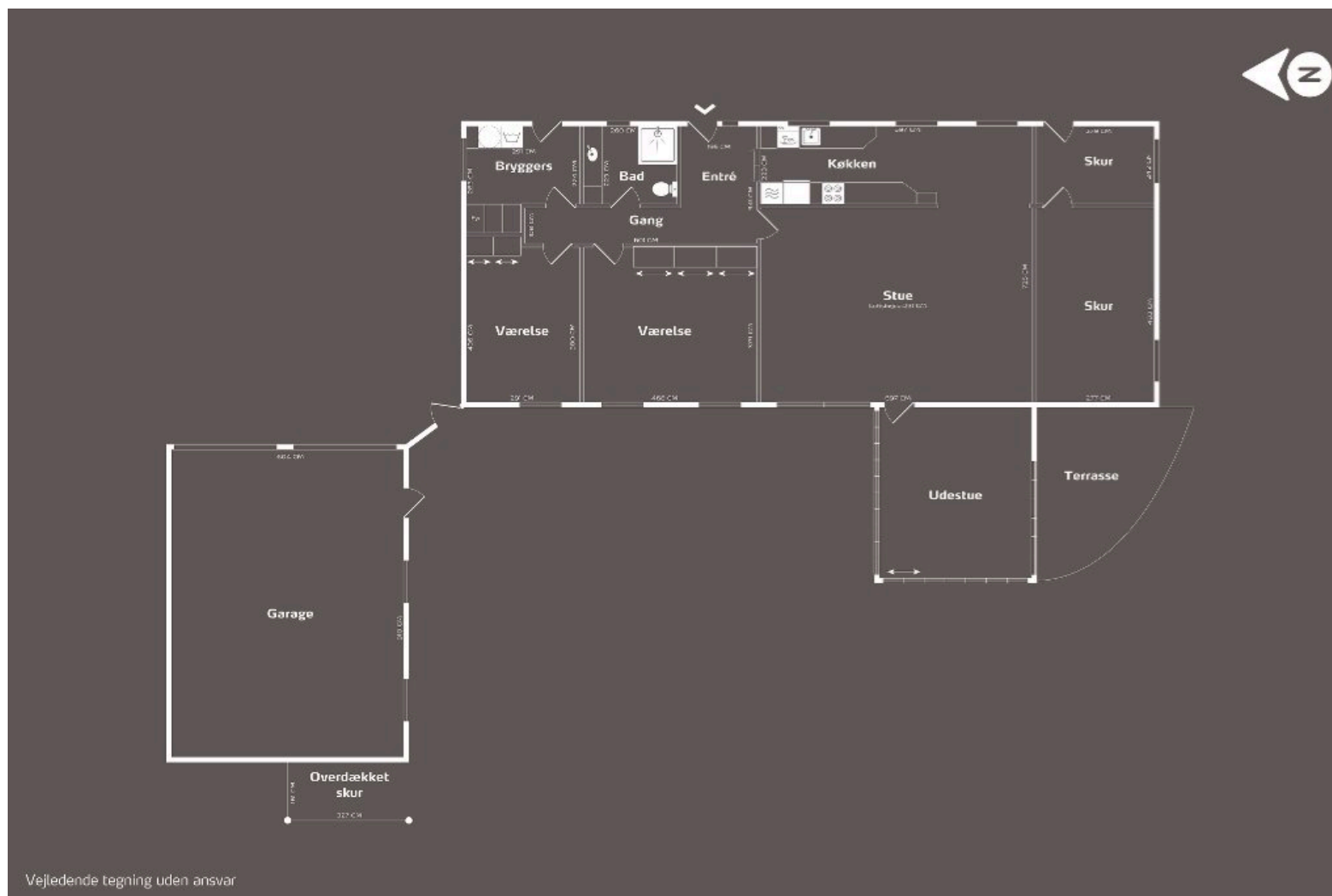
Dato: 21.4.2025



Adresse: Lupinvej 26, 3550 Slangerup  
 Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0002995  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 21.4.2025



Adresse: Lupinvej 26, 3550 Slangerup  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0002995  
Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 21.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Frederikssund  
Matr.nr.: 25ab Slangerup By, Slangerup  
BFE-nr.: 2259458  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1972

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.644.000,00  
Grundværdi: 2.104.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.115.200,00  
Grundlag for grundskyld: 2.644.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

type: Indbygget Kogeplade mærke: Miele  
type: Emhætte mærke: Blomberg  
type: Køle/fryseskab mærke: Blomberg  
type: Persiener mærke: Faber  
type: Skabe i værelser mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	1233 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg. areal:	140 m <sup>2</sup>
-heraf Udestue	19 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	121 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	84 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	24 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	60 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

1.3.1956 Dok om vandværk mv, Om resp se akt  
21.1.1971 Dok om færdselsret mv  
23.3.1971 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 3I Forprioritet  
29.10.1971 anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv

#### **Varmeplan:** Individuel naturgasforsyning

Fjernvarme: Forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme iht. Strategisk Energi- og Varmeplan 2022 ifølge ejendomsdatarapport er I 2028. Der findes p.t. ingen oplysning om forventet udgift mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Lupinvej 26, 3550 Slangerup  
Kontantpris: kr. 3.795.000Sagsnr.: 02-X0002995  
Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 21.4.2025

**Forsikringsforhold:**Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.300,00 Forbrug: 3.786 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

**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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: A2010

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Adresse: Lupinvej 26, 3550 Slangerup  
 Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0002995  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 21.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.787,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	kr. 20.198,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.434,00
Rottebekæmpelse 2024	kr. 159,04	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	24.650,00
Renovation og genbrugsordning mv 2025	kr. 5.055,00	I alt	kr.	3.828.084,00
Forsikring 2024	kr. 6.252,60			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 42.452,16			

#### 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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.992 md./ 251.903 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.725 md./ 200.698 år v/ 26,76 %

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: 21.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

---

Adresse: Lupinvej 26, 3550 Slangerup  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0002995  
Ejerudgift/md.: kr. 3.538

Dato: 21.4.2025

---

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**