



REAL

Klintevej 43, 3600 Frederikssund

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	130
Kontant	3.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.680	Grund m ²	152
Byggeår	2005	Energimærke	A2010

Sagsnr. **330S0096**

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 330S0096
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 02.08.2026



Drømmer I om et moderne, indflytningsklart rækkehus med en attraktiv beliggenhed tæt på både vand, indkøb og hverdagens nødvendigheder? Så er Klintevej 43 et oplagt valg.

Her får I et eftertragtet enderækkehus fra 2005 med hele 130 veldisponerede kvadratmeter, en hyggelig, sydvendt have og en beliggenhed, der gør hverdagen nem. Med blot 400 meter til Roskilde Fjord og gåafstand til indkøb, daginstitutioner, skole og øvrige faciliteter får I de perfekte rammer for både familieliv og fritid.

Boligen byder velkommen i en rummelig entré med god skabsplads og god plads til at tage imod både hverdag og gæster. Huset rummer to stilfulde badeværelser – ét på hver etage – begge med separat bruseniche, og det ene er samtidig indrettet med plads til vaskemaskine, hvilket gør hverdagen ekstra praktisk.

Husets hjerte er den store, lyse stue, hvor der er god plads til både et hyggeligt sofamiljø og et stort spisebord til familie og venner. Herfra er der direkte udgang til den skønne, sydvendte have, som indbyder til afslapning, grillaftener og hyggelige stunder under åben himmel.

Køkkenet har en rigtig god størrelse med masser af arbejdsplads, gode opbevaringsmuligheder og en hyggelig spiseplads. Herfra er der desuden udgang til en charmerende, lille gårdhave, hvor morgenkaffen kan nydes i rolige omgivelser.

På førstesalen finder I tre rummelige værelser, som let kan indrettes efter familiens behov – hvad enten I ønsker soveværelser, børneværelser, hjemmekontor eller hobbyrum. Her ligger også husets andet flotte badeværelse.

Klintevej 43 er et hjem, hvor den attraktive beliggenhed, de veludnyttede kvadratmeter og de indbydende udearealer går op i en højere enhed. Et rækkehus, der er lige til at flytte ind i og nyde fra første dag.

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: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.895.000

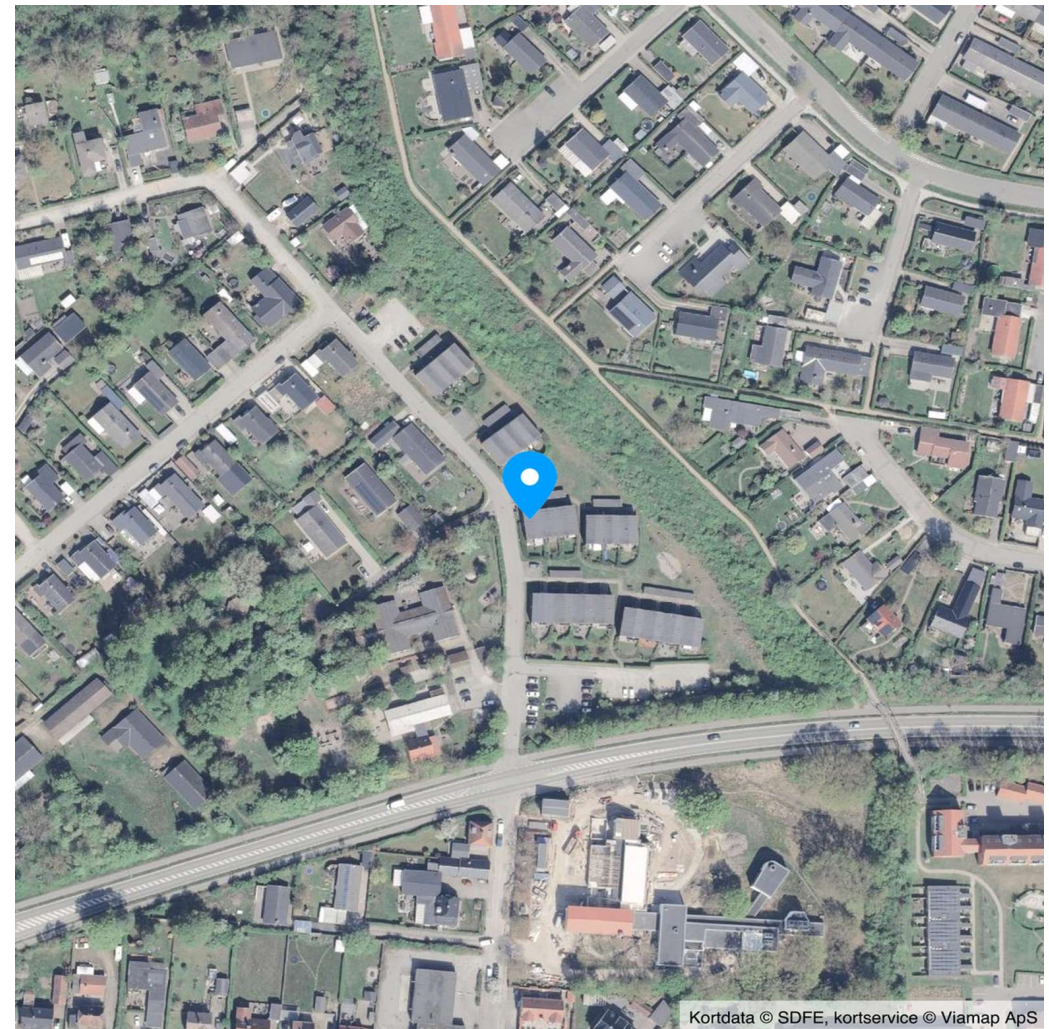
Sagsnr.: 330S0096
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 02.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 330S0096
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 02.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	9ah Frederikssund Markjorder
BFE-nr.:	100589244
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.220.000
Grundværdi:	957.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.576.000
Grundlag for grundskyld:	765.600

Arealer**

Grundareal:	152 m ²
- heraf vej	10 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 20.04.1994 - anm byrder Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 2: 28.06.2024 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN JENRIKS-BAKKE

Planer

Kommuneplan B 1.8 - Ved Klintevej
Lokalplan LP84 - Tæt- lav boligbebyggelse ved Klintevej

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1765373623837.pdf

Plan - Planstrategi 2019, Fremtidens Frederikssund
https://dokument.plandata.dk/70_9651055_1575033701077.pdf

Plan - Planstrategi 2023 Fremtidens grønne udviklingskommune
https://dokument.plandata.dk/70_11276605_1707729770496.pdf

Spildevandsplan 2013-2021 - Kloakopland 213
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/Vand-og-kloak/Spildevandsplan>

Tilbehør:

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

Kogeplade (Gram, 2026, Induktion), Emhætte, Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 330S0096
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 02.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

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.

Konsekvensområder for produktionserhverv

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv i form af CRODA, Produktionsområdeid: 12085155 samt Haldor Topsøe Nord, Produktionsområdeid: 12085151, jf. bilag fra ejendomsdatarapporten.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.300 Forbrug: 10 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 330S0096
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 02.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Grundejerforening
Rottebekæmpelse

kr. 13.138
kr. 9.187
kr. 5.751
kr. 16.008
kr. 74

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr. 3.895.000
kr. 25.250
kr. 3.920.250

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. 44.158

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 21.246 md. / 254.947 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.999 md. / 203.987 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 330S0096
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 02.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 2.067.000
Nr. 5: hovedstol kr. 23.106.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Jenriksbakke

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: 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

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.