

Klintevej 43, 3600 Frederikssund

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**130**
Kontant	**3.695.000**	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

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
CVR-nr. 40567399
Østergade 26 / 3600 Frederikssund
Tlf. +4592923600 / 3600@mailreal.dk
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. 3.695.000
Sagsnr.: 330S0096
Ejerudgift/md.: kr. 3.680
Dato: 05.11.2026



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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
CVR-nr. 40567399
Østergade 26 / 3600 Frederikssund
Tlf. +4592923600 / 3600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/frederikssund

Adresse: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.695.000

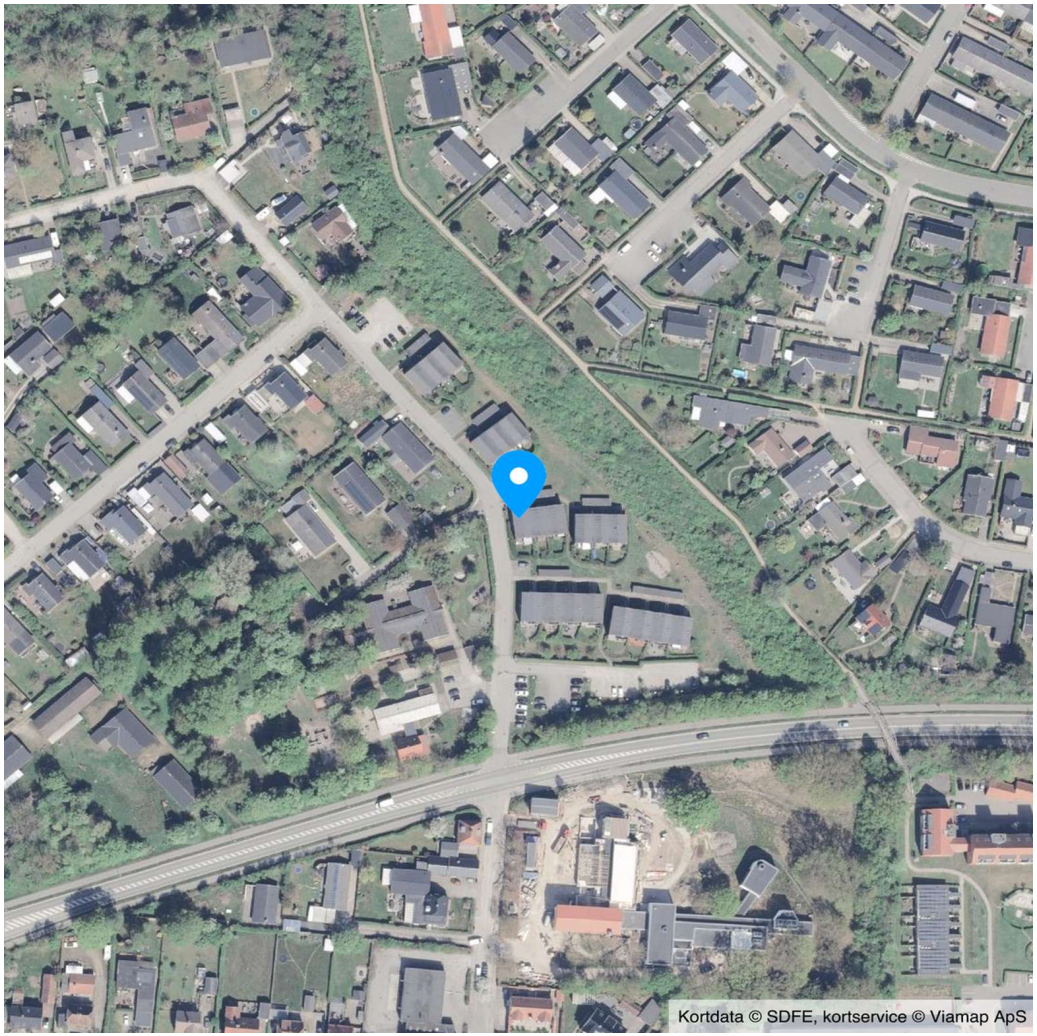
Sagsnr.: 330S0096
Ejerudgift/md.: kr. 3.680

Dato: 05.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
CVR-nr. 40567399
Østergade 26 / 3600 Frederikssund
Tlf. +4592923600 / 3600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/frederikssund

Adresse: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.695.000

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

Dato: 05.11.2026

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.

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

Kogeplade (Gram, Induktion), Emhætte (ukendt), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (LG), Gardiner/persienner/lameller medfølger, Klædeskab på repos medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
CVR-nr. 40567399
Østergade 26 / 3600 Frederikssund
Tlf. +4592923600 / 3600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/frederikssund

Adresse: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.695.000

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

Dato: 05.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolicen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

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

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
CVR-nr. 40567399
Østergade 26 / 3600 Frederikssund
Tlf. +4592923600 / 3600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/frederikssund

Adresse: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.695.000

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

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.138
Grundskyld	kr.	9.187
Husforsikring	kr.	5.751
Grundejerforening	kr.	16.008
Rottebekæmpelse	kr.	74
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.158

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.672
I alt	kr.	3.726.722

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.

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.738 md. / 248.861 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.597 md. / 199.164 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.695.000

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

Dato: 05.11.2026

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 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 2.067.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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

Andre forhold af væsentlig betydning
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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien samt grundværdien er anslået jf. det foreløbige beskatningsgrundlag sælger har modtaget fra Vuderingsstyrelsen af d. 21.06.2024.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Spildevandsplan
Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.
Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Konsekvensområder for produktionserhverv

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
CVR-nr. 40567399
Østergade 26 / 3600 Frederikssund
Tlf. +4592923600 / 3600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/frederikssund

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

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.