

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: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.545.000

Sagsnr.: 02-X0003352
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 18.6.2025



Beskrivelse:

Rækkehus i to plan nær Roskilde Fjord

Udefra set fremstår dette enderækkehus i to plan flot og velholdt, og de indre rammer brygger videre på det indtryk med flotte løsninger, lækre detaljer, masser af lys og en ideel planløsning til familien. Her venter et køkken i åben forbindelse med stuen, tre værelser og et badeværelse på hver etage, hvilket er usædvanligt for områdets boliger. Udenfor har I en terrasse på begge sider af huset, og I vil elske det lille havestykke med låge ud til fællesområderne.

Køkkenet er charmerende med udskårne fronter og flot integrerede overskabe. Foruden den gode arbejdsplads er der udgang til en lille terrasse samt åbent ind til stuen, der tager sig flot ud med en lamelvæg samt skydedør til den store terrasse.

Stueplanet afrundes af et badeværelse med brus og vaskefaciliteter, mens også førstesalen har et badeværelse i en anseelig størrelse. Endvidere rummer overetagen tre gode værelser, som alle har loft til kip og ikke mindst et formidabelt lysindfald samt kig til omgivelserne.

Terrasserne gør det glimrende og lader jer følge solen fra morgen til aften. Den store, ugenerede terrasse og haven får de fleste timer med sol, og baghaven bliver således et yndet opholdssted. Havelågen leder videre til et fællesareal med boldbane og adgang til skovstykket.

Selvom I bosætter jer tæt på centrum i Frederikssund, er det særligt de naturskønne omgivelser, der fæstner sig i hukommelsen. I får nemlig et skovstykke, fine legepladser og små, blinde veje som bagtæppe, der tilsammen gør nabolaget oplagt til børnefamilien, der trygt kan færdes og gå på opdagelse i nærområdet. Endvidere er der kun få hundrede meter til Roskilde Fjord, hvor udsigten til Kronprins Frederiks Bro er dragende, og hverdagens fornødenheder i form af daginstitution, skole og indkøb er under halvanden kilometer herfra.

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: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.545.000

Sagsnr.: 02-X0003352
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 18.6.2025



Adresse: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.545.000

Sagsnr.: 02-X0003352
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 18.6.2025



Adresse: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.545.000

Sagsnr.: 02-X0003352
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 18.6.2025



Adresse: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.545.000

Sagsnr.: 02-X0003352
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 18.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 9ah Frederikssund Markjorder
BFE-nr.: 100589244
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.378.000,00
Grundværdi: 1.281.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.702.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.024.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	152 m ²
- heraf vej:	10 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	65 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.4.1994 anm byrder Dok om fjernvarme/anlæg mv
28.6.2024 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN
JENRIKSBAKKE

Varmeplan: Fjernvarme

Pr. 01.01.2008 blev ejendomme, ligesom andre ejendomme der er beliggende i byzone, områdeklassificeret som lettere forurenet.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: G/F Jenriksbakke
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 30.000,00 I form af: Andet
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Tilbehør:

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

type: Indbygget kogeplade mærke: Bosch

type: Emhætte mærke:

type: Indbygningsovn mærke: Siemens

type: Køle/fryseskab mærke: Samsung

type: Opvaskemaskine mærke: Miele

type: Vaskemaskine mærke: LG

Gardiner/persienner/lameller medfølger. Klædeskab i værelser medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Klintevej 43, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.545.000

Sagsnr.: 02-X0003352
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 18.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.300,00 Forbrug: 9,77 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som 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.

Boligskatterne er anslået:

Da ejendommen har skiftet status fra andelsbolig til ejerbolig inden for de seneste 2 år, foreligger der endnu ikke en offentlig vurdering af ejendommen. Ejendomsværdien og grundværdien er derfor anslået på baggrund af lignende boliger i Frederikssund By. Køber må derfor forvente, at ejendommens reelle boligskatter vil afvige ift. de oplyste i nærværende salgsopstilling. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning. Køber kan i anledning af ovenstående ikke gøre krav gældende af nogen art overfor hverken sælger eller medvirkende ejendomsmæglerfirma.

Adresse: Klintevej 43, 3600 Frederikssund		Sagsnr.: 02-X0003352		Dato: 18.6.2025	
Kontantpris: kr. 3.545.000		Ejerudgift/md.: kr. 2.807			
Ejerudgift 1. år:		Pr. år:		Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat		kr.	13.782,24	Kontantpris/udbetaling	kr. 3.545.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig		kr.	9.187,20	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.000,00
Rottebekæmpelse 2025		kr.	76,35	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr. 23.150,00
Renovation og genbrugsordning mv 2025		kr.	5.055,00	I alt	kr. 3.575.150,00
Grundejerforening 2025		kr.	1.500,00		
Forsikring - Nuværende		kr.	4.083,48		
Ejerudgift i alt 1. år:		kr.	33.684,27		

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering
 Udbetaling: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.424 md./ 233.090 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.489 md./ 185.863 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: 10.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Klintevej 43, 3600 Frederikssund	Sagsnr.: 02-X0003352	Dato: 18.6.2025
Kontantpris: kr. 3.545.000	Ejerudgift/md.: kr. 2.807	

<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Gæld udenfor købesummen:</u>
--	---

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	2.023.000,00	2.023.000,00	2.023.000,00	DKK	5,00	115.869,36	28,25	8.16	0			