

REAL



Holtebakken 43, Niverød, 2990 Nivå

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	95
Kontantpris	3.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.430	Grund m2	514
Byggear	1962	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2203**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. 49181100 / www.realmaeglerne.dk/kokkedal

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: Holtebakken 43, Niverød, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 340-2203
Ejerudgift/md.: kr. 3.430

Dato: 21.06.2025



Beskrivelse:

Velholdt etplansrækkehus med skøn have – centralt i Niverød

Velkommen til Holtebakken 43, en dejlig og indflytningsklar etplansrækkehus beliggende på en stille villavej i det attraktive Niverød. Med sine 95 m² bolig og en grund på 514 m² tilbyder ejendommen en funktionel boligplan med god udnyttelse af kvadratmeterne – ideel for både børnefamilier og seniorer, der ønsker bolig i ét plan.

Huset byder på en lys og rummelig stue, hvor store vinduespartier skaber en indbydende atmosfære og et naturligt lysindfald. I forlængelse heraf finder man en funktionel udestue, der udvider boligarealet og indbyder til ophold det meste af året.

Køkkenet er velindrettet med moderne hvidevarer og har god skabsplads. To gode værelser samt et ekstra rum, der enten kan benyttes som børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Dertil kommer et badeværelse med bruseniche og klassisk indretning.

Haven er nem at holde og indrettet med både græsarealer og terrasseområder. Her kan du nyde sommeren i fredelige omgivelser. Ejendommen rummer desuden udhus og carport på sammenlagt 28 m².

Holtebakken 43 ligger centralt i Niverød – tæt på både daginstitutioner, skole, indkøbsmuligheder og grønne områder. Med kort afstand til både Kystbanen og motorvejen er der god forbindelse til både København og Helsingør.

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: Ariyan Rahnama Sarmoli

Adresse: Holtebakken 43, Niverød, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 340-2203
Ejerudgift/md.: kr. 3.430

Dato: 21.06.2025



Værelse



Stue



Køkken



Værelse



Udestue

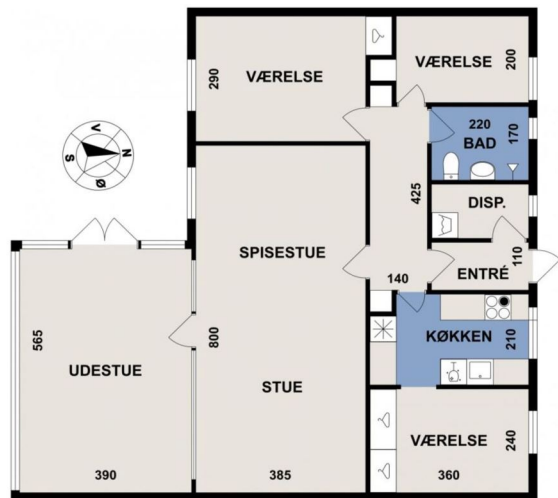


Badeværelse

Adresse: Holtebakken 43, Niverød, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.395.000

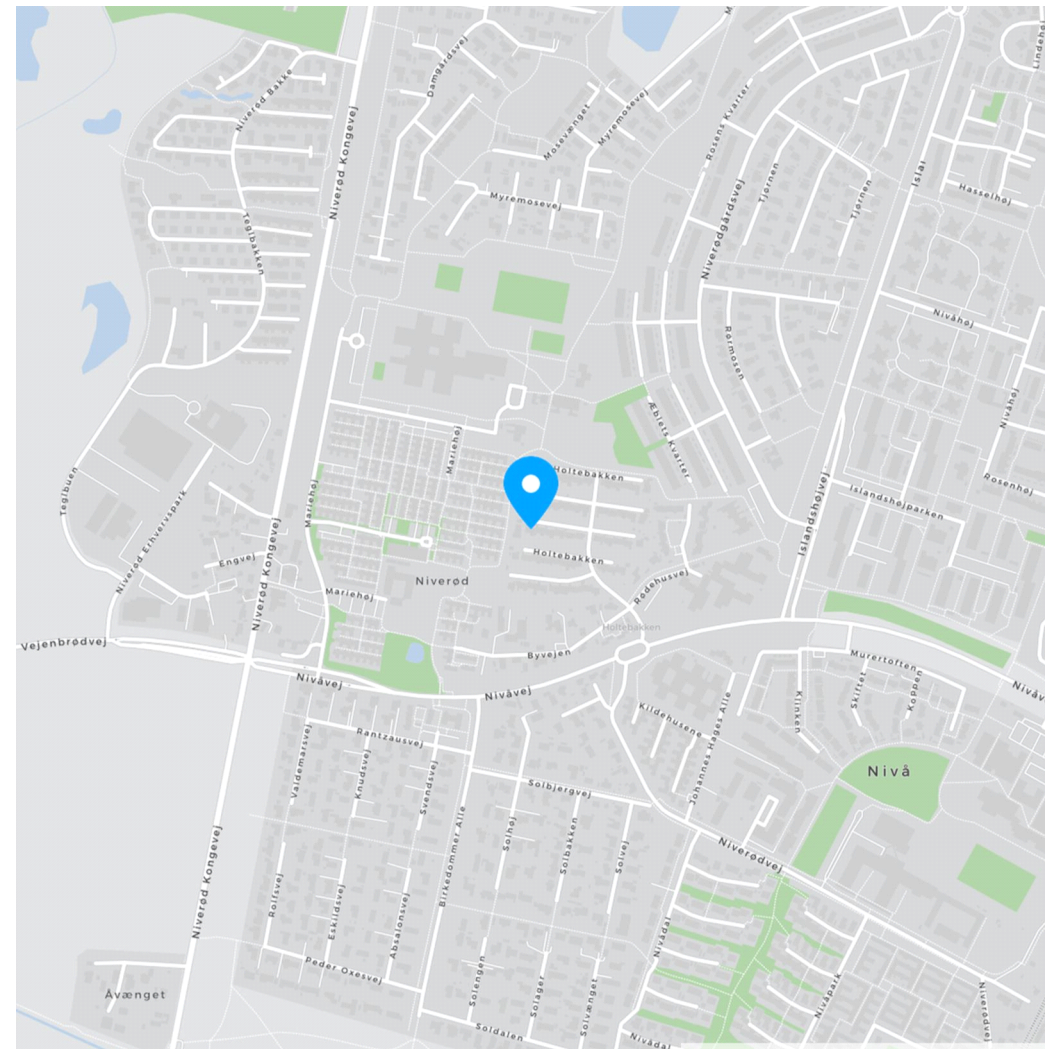
Sagsnr.: 340-2203
Ejerudgift/md.: kr. 3.430

Dato: 21.06.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Adresse: Holtebakken 43, Niverød, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 340-2203
Ejerudgift/md.: kr. 3.430

Dato: 21.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	5 m Niverød By, Karlebo
BFE-nr.:	2375959
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.930.000 kr.
Grundværdi:	2.459.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.344.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.967.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	514 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	118 m ²
- heraf Udestue	23 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
- heraf Carport	11 m ²
- heraf Udhus	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.11.1961 lbnr. 8232-14 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Resp lån i off midler Filnavn: 14_Q_198
Nr. 2 lyst d. 02.12.1974 lbnr. 19930-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 25 Filnavn: 14_Q_198
Nr. 3 lyst d. 23.03.1990 lbnr. 4555-14 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 4 lyst d. 28.05.1990 lbnr. 7778-14 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 14_M_396

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Holtebakken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Vaskemasine: AEG

Køleskab: Liebherr

Kogeplade/Ovn: Voss

Opvaskemasine: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Holtebakken 43, Niverød, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 340-2203
Ejerudgift/md.: kr. 3.430

Dato: 21.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos If skadesforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers bestående husforsikring hos IF forsikring under policenummer: **411203930**.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.300 Forbrug: 14,67 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen.

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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Holtebakken 43, Niverød, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 340-2203
Ejerudgift/md.: kr. 3.430

Dato: 21.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.954	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	16.328	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.764
Husforsikring	kr.	6.121	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	4.608	I alt	kr.	3.425.014
Grundejerforening	kr.	2.000			
Rottebekæmpelse	kr.	154	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		41.165			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.673 md./ 224.077 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.997 md./ 179.964 år v/25,92%
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: 20.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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/landingsside>



Adresse: Holtebakken 43, Niverød, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 340-2203
Ejerudgift/md.: kr. 3.430

Dato: 21.06.2025

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:

Der er ingen 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
Nordea kredit/3% Obligationslån	Obligationslån	1.011.799	1.011.799	1.016.618	DKK	3	79.672	18,25	3,66			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et nu endeligt grundlag. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor. Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Zonestatus

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Forfalden gæld til kommunen

Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.

Huslejenævns sager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævns sager på ejendommen.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område med vedtaget spildevandsplaner. Den eksisterende kloaktype for området er fælleskloakeret, hvor spildevand og overfladevand løber i samme ledning.

Lokalplaner

Ejendommen er beliggende i et område reguleret af lokalplan med plannummer: BV25.

Byggesag

Der er på ejendommen registreret en byggesag fra 2. september 2023. Byggesagen er afsluttet den 21. januar 2024 og henlagt grundet manglende materiale. Sagen var vedrørende en udvidelse af eksisterende carport.



Adresse: Holtebakken 43, Niverød, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 340-2203
Ejerudgift/md.: kr. 3.430

Dato: 21.06.2025

Priser for affald i 2025

De obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koster kr. 4.608 – en reduktion i forhold til 2024.
For enfamilieboliger med 240 liters beholdere (14-dages tømning) falder gebyret med kr. 410. Gebyrer for
mad- og restaffald afhænger af boligtypen samt antal og størrelse af beholdere ved fællesordninger.

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 Kokkedal-Nivå består vi af et dynamisk team, der samarbejder tæt om den enkelte bolighandel - til stor glæde for vores kunder. Ligeledes samarbejder vi med RealMæglerne over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandlerteam i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.