



## Rantzausvej 6C, Niverød, 2990 Nivå

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>87</b>
Kontant	<b>3.495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.033</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>167</b>
Byggeår	<b>1986</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **340-2346**

**RealMæglerne** Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / [www.realmaeglerne.dk/kokkedal](http://www.realmaeglerne.dk/kokkedal)

## 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: Rantzausvej 6C, Niverød, 2990 Nivå  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2346  
Ejerudgift/md.: kr. 3.033

Dato: 08.04.2026



### Kompromisløs kvalitet og gennemtænkte detaljer – totalrenoveret perle i Nivå

Er du på udkig efter et hjem, hvor intet er overladt til tilfældighederne? Dette totalrenoverede rækkehus på Rantzausvej 6C er en bolig på 87 m<sup>2</sup> fordelt over to plan, hvor håndværksmæssig præcision og gennemtænkte løsninger går op i en højere enhed. Da nuværende ejer er snedker, er boligen præget af eksklusive materialevalg og detaljer i massivt træ, der løfter boligoplevelsen til et niveau langt over det sædvanlige.

Allerede ved ankomsten mærker man den røde tråd af kvalitet, der gennemstrømmer hele stueetagen. Stueetagen udgør hjertet i boligen, og allerede når du træder ind i entréen, mærker du straks den røde tråd af kvalitet, der kendetegner hele hjemmet. Det naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum, som er smukt indrettet med hvide, grebsfrie elementer, mørke bordplader og integrerede hvidevarer. Herfra glider rummet over i det lyse stuemiljø, der ligger i åben forbindelse med køkkenet og byder på et fantastisk lysindfald samt direkte udgang til en solrig træterrasse via de store glasdøre. Boligens badeværelse er i en særklasse for sig, totalrenoveret med luksuriøse marmor-look fliser, elegante messingarmaturer og en gennemført minimalistisk stil. Den håndværksmæssige overlegenhed understreges overalt, hvor især de smukke gulve og den specialdesignede trappeopgang i egetræ med integrerede glaspartier skaber en unik atmosfære og et smukt lysspil mellem etagerne.

På første sal fortsætter oplevelsen af fleksibilitet og overskud i et soveværelse med absolut wow-effekt. Overetagen er i dag indrettet som et stort, imponerende rum med loft til kip, store tagvinduer og et eksklusivt sildebensparketgulv, der fuldender den luksuriøse følelse. Rummet er yderst rummeligt og er strategisk forberedt således, at det med stor lethed kan opdeles i to separate værelser, hvis der skulle opstå behov for et ekstra børneværelse eller et kontor. Det er en etage, der kombinerer snedkerens sans for detaljer med en lys og luftig rumfornemmelse.

### 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.

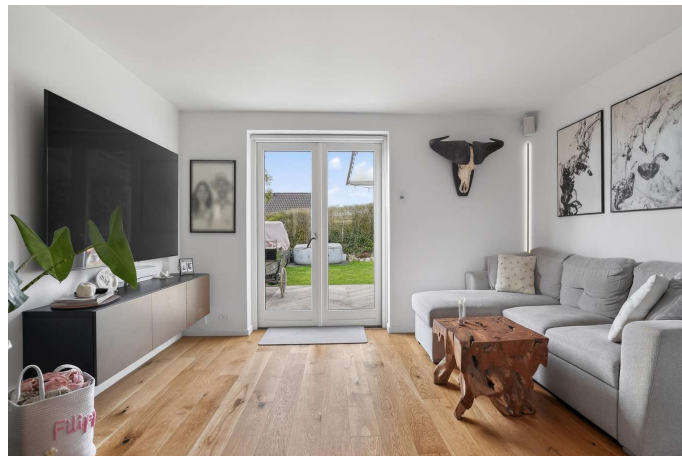
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christoffer La Cour Bentzon

Adresse: Rantzausvej 6C, Niverød, 2990 Nivå  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2346  
Ejerudgift/md.: kr. 3.033

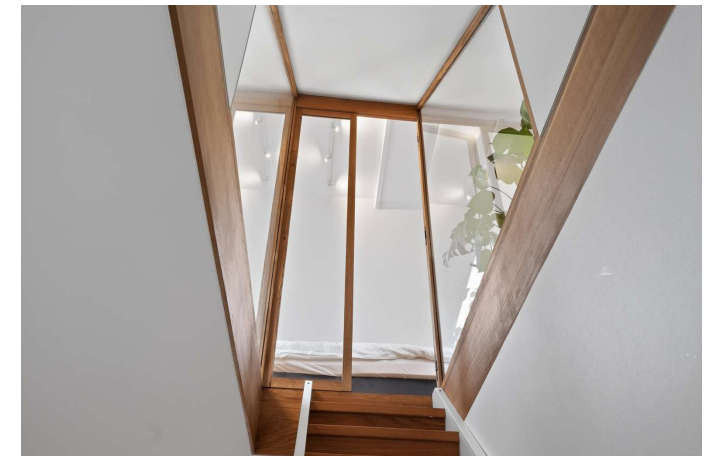
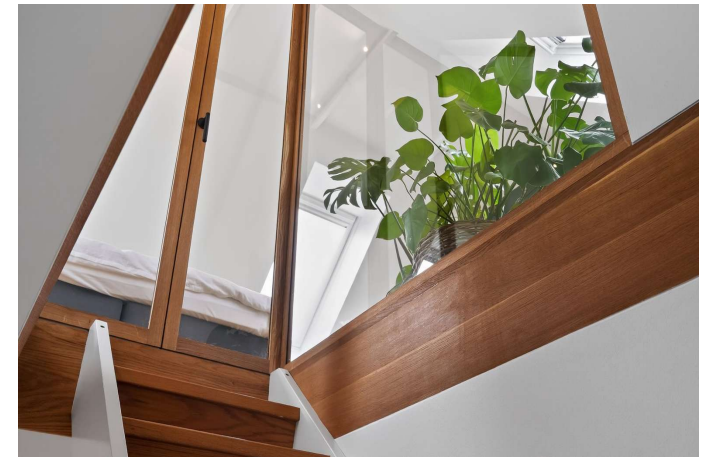
Dato: 08.04.2026



Adresse: Rantzausvej 6C, Niverød, 2990 Nivå  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2346  
Ejerudgift/md.: kr. 3.033

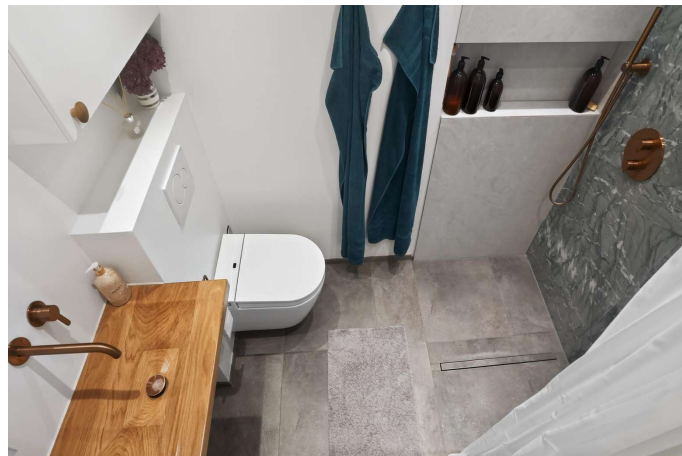
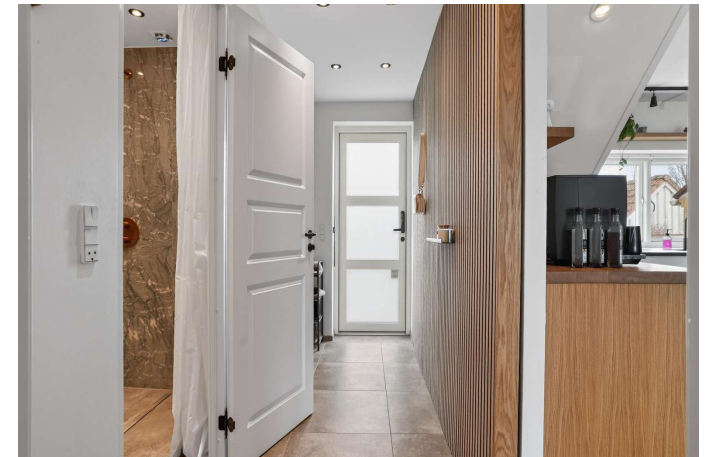
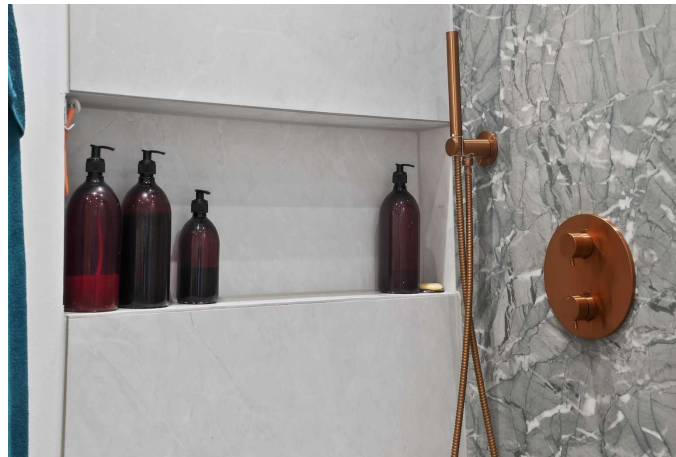
Dato: 08.04.2026



Adresse: Rantzausvej 6C, Niverød, 2990 Nivå  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2346  
Ejerudgift/md.: kr. 3.033

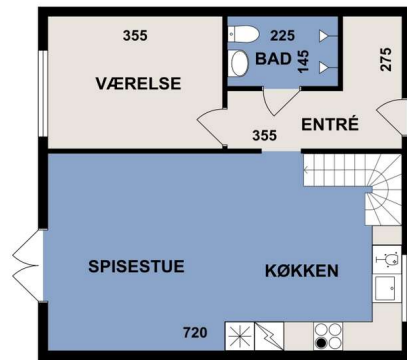
Dato: 08.04.2026



Adresse: Rantzausvej 6C, Niverød, 2990 Nivå  
Kontantpris: kr. 3.495.000

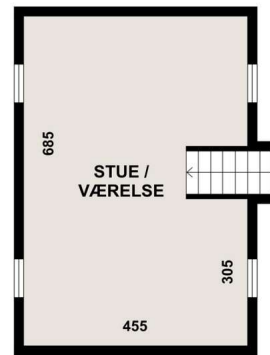
Sagsnr.: 340-2346  
Ejerudgift/md.: kr. 3.033

Dato: 08.04.2026



STUEPLAN

Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

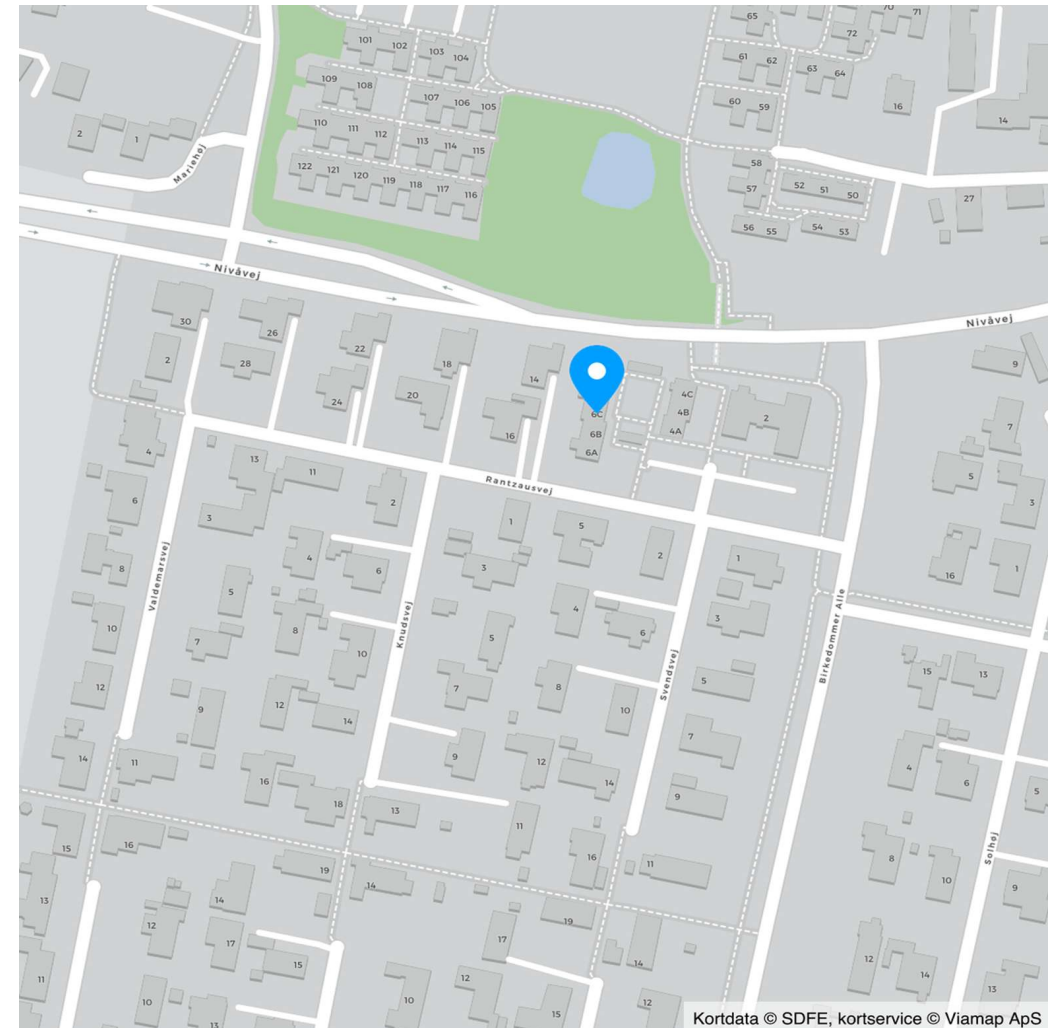


1. SAL



REAL

Vejledende tegning, uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rantzausvej 6C, Niverød, 2990 Nivå  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2346  
Ejerudgift/md.: kr. 3.033

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Fredensborg  
Matr.nr.: 1kæ Niverød By, Karlebo  
BFE-nr.: 2375654  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1986

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.881.000  
Grundværdi: 2.051.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.304.800  
Grundlag for grundskyld: 1.640.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 167 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 87 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 7 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 12.11.1964 - Byplanvedtægt nr. 2
- Nr. 2: 27.09.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 3: 07.04.1972 - Byplanvedtægt nr. 2, tillæg
- Nr. 4: 17.03.1986 - Dok om vej mv, parkering mv

**Planer**

Kommuneplan NB 18 - Rantzausvej (eksisterende tæt-lav boligområde)  
Lokalplan LP40 - Menighedshus og 8 boliger, Niverød

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Grundig, 2025), Kogeplade (Siemens, 2026), Ovn (Brandt, 2022), Emhætte (Eico, 2022), Vaskemaskine (Bosch, 2022), Tørretumbler (Bauknecht, 2022), Køle/fryseskab (Samsung, 2024)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rantzausvej 6C, Niverød, 2990 Nivå  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2346  
Ejerudgift/md.: kr. 3.033

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: jf. Sælgers Husforsikring policenummer: 9738198988

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.900 Forbrug: 513 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Rantzausvej 6C, Niverød, 2990 Nivå  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2346  
Ejerudgift/md.: kr. 3.033

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.754	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	13.619	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.774
Grundejerforening	kr.	3.000	I alt	kr.	3.524.624
Rottebekæmpelse	kr.	69	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Husforsikring	kr.	3.312			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.397			

**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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.130 md. / 229.556 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.395 md. / 184.742 år v/25,94 %

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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Rantzausvej 6C, Niverød, 2990 Nivå  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2346  
Ejerudgift/md.: kr. 3.033

Dato: 08.04.2026

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

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		08.04.2026

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Rantzausvej 4-6  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning  
Om efterregulering af ejendomsskatter**

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. 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.

**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.

**Forfalden gæld til kommunen**

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

**Huslejenævnsager**

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnsager vedr. lejligheden.

**Priser for affald i 2026**

De obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koster kr. 4.643 kr. For enfamilieboliger med 240 liters beholdere (14-dages tømning). Gebyrer for mad- og restaffald afhænger af boligtypen samt antal og størrelse af beholdere ved fællesordninger.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## 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 RealMæglernes over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandler-team i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.