



REAL

Hyldehøj 38, 2990 Nivå

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	134
Kontant	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.049	Grund m ²	98
Byggeår	2007	Energimærke	A2010

Sagsnr. **340-2356**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hyldehøj 38, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2356
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 09.04.2026



Moderne rækkehus i naturskønne omgivelser tæt på Øresund og Lergravssøerne

Velkommen til Hyldehøj 38 i Nivå – en moderne og velholdt rækkevilla bebyggende i et roligt og naturskønt område tæt på både skov, søer og det åbne landskab. Her bor man omgivet af smukke stisystemer, der indbyder til gå- og cykelture, og med kort afstand til Nivå Strandpark, hvor man kan nyde naturen og vandet. Samtidig er der nem adgang til skoler, indkøb og gode transportforbindelser, hvilket gør boligen attraktiv for både familier og pendlere.

Boligen rummer 134 veludnyttede kvadratmeter og fremstår lys og indbydende. Køkkenet er udført i et tidløst design med lyse elementer og kvalitetsmaterialer, som skaber et moderne og funktionelt samlingspunkt i hjemmet. De store vinduespartier giver et flot lysindfald og kig til den private terrasse, som skaber en naturlig sammenhæng mellem inde- og udendel – ideelt til både hverdagen og sociale sammenkomster.

Ejendommen byder på i alt fem værelser, der giver gode indretningsmuligheder til børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Badeværelset fremstår stilrent med moderne materialer, og boligen rummer desuden et ekstra gæstetoilet, som bidrager til en praktisk hverdag for familien.

Boligen har energimærke A2010 og opvarmes med fjernvarme, hvilket bidrager til en energieffektiv bolig med et komfortabelt indeklima.

Sælger har desuden foretaget flere opdateringer i boligen, herunder micro-cement i køkkenet og gæstetoilet, nye fronter og greb i hele køkkenet samt ny dør til badeværelset.

Her får du en attraktiv bolig i rolige omgivelser, hvor moderne komfort kombineres med nærhed til naturen og hverdagens faciliteter.

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: Hyldehøj 38, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2356
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 09.04.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Køkken



Spisestue



Stue

Adresse: Hyldehøj 38, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2356
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 09.04.2026



Værelse



Værelse



Stue



Værelse



Værelse



Stue

Adresse: Hyldehøj 38, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2356
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

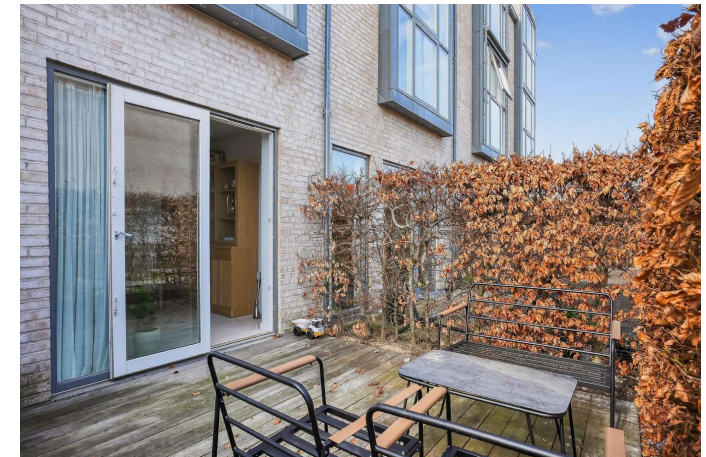
Dato: 09.04.2026



Toilet



Badeværelse



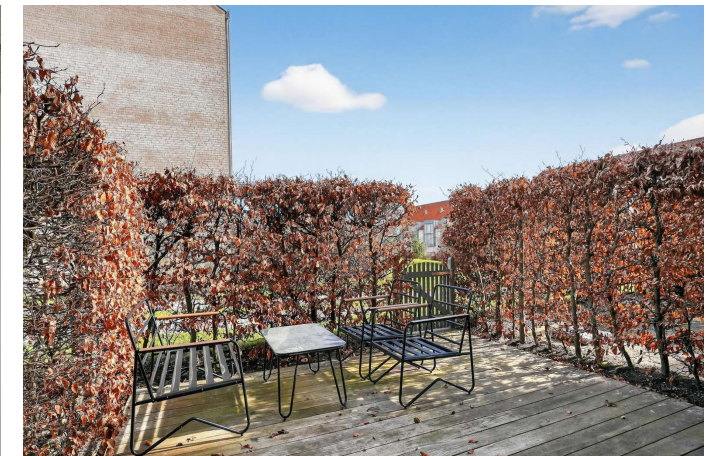
Terasse



Toilet



Badeværelse



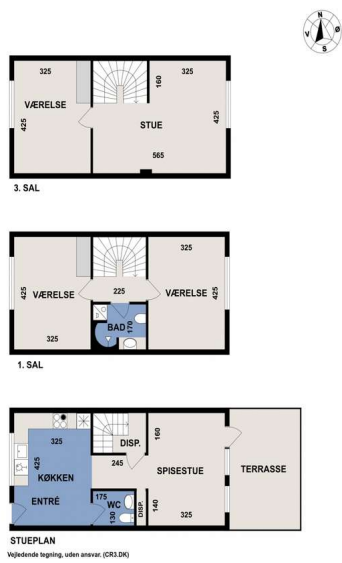
Terasse



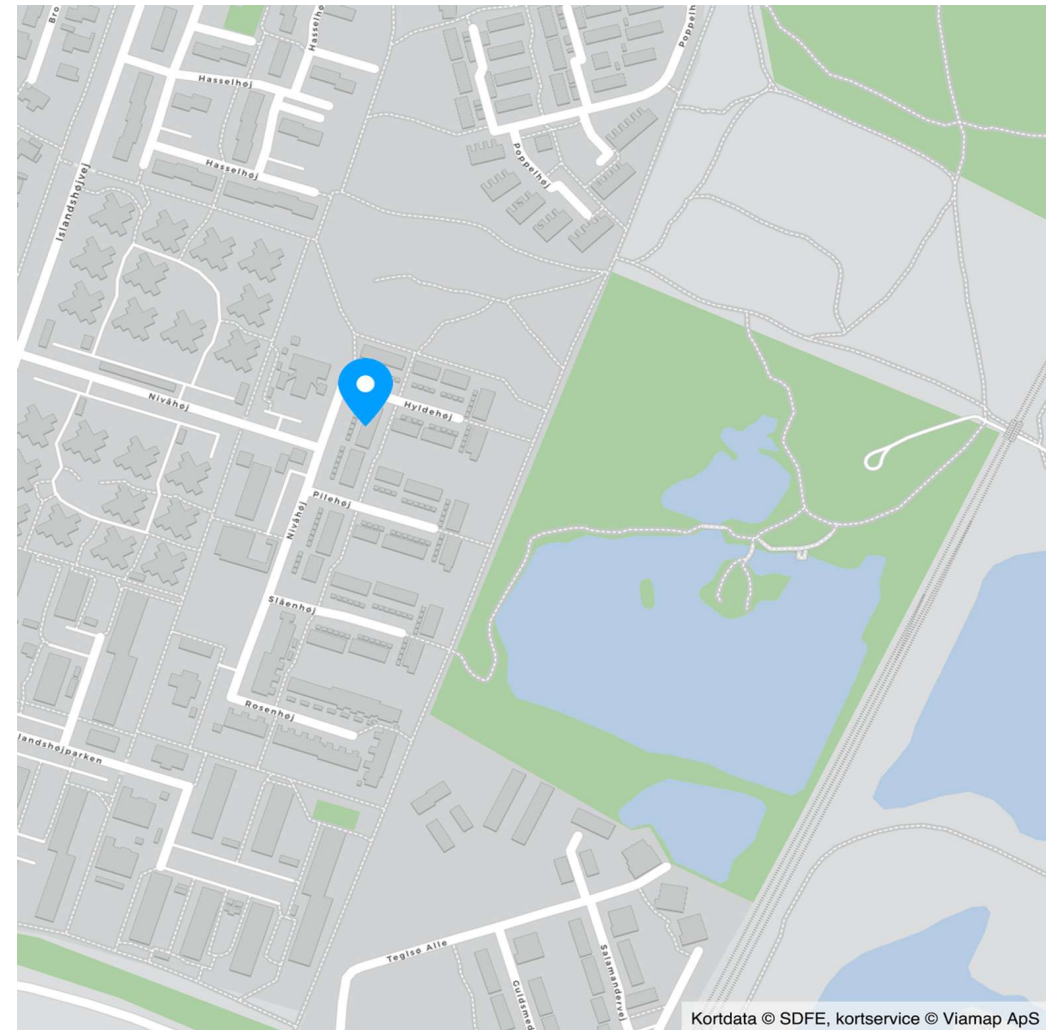
Adresse: Hyldehøj 38, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2356
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 09.04.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Hyldehøj 38, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2356
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	1se Niverød By, Karlebo
BFE-nr.:	10009054
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.471.000
Grundværdi:	1.022.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.776.800
Grundlag for grundskyld:	817.600

Arealer**

Grundareal:	98 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²

Øvrige arealer:

Udhus:	7 m ²
--------	------------------

** 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: 14.03.1972 - Byplanvedtægt nr. 16
- Nr. 2: 08.06.1973 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 3: 23.12.1981 - Lokalplan nr. 28
- Nr. 4: 16.12.1985 - Dok om bidrag til byggemodning
- Nr. 5: 04.10.1988 - Retsanm Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 6: 12.10.1988 - Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 7: 19.08.2005 - Skødets § 8 om byggeriets udformning og salg mv.
- Nr. 8: 30.11.2010 - Servitut angående vandledninger
- Nr. 9: 22.02.2011 - Servitut angående kloakledninger
- Nr. 11: 08.10.2018 - Vedtægter for Grundejerforeningen Øresundshøj

Planer

Kommuneplan NB 10 - Rækkehusbebyggelse ved Islandshøj
Lokalplan LP28 - Boligområde syd for Islandshøj

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Grundig), Vaskemaskine (Samsung, 2025), Tørretumbler (Samsung, 2025), Emhætte (Franke), Kogeplade (Siemens, 2024), Ovn (Siemens, 2021), Følgende medfølger i handlen: skab i voksenoveværelse (1. sal), skab i børneværelse (1. sal), skab på kontor (2. sal), cykelstativ samt trappebelysning., Følgende medfølger ikke i handlen: lamper i alle værelser, vinkøleskab samt øvrige skabe.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hyldehøj 38, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2356
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikring - Lærerstandens brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: jf. Sælgers Husforsikring under policenummer: 4100104959520/000

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.002 Forbrug: 8 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Hyldehøj 38, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2356
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.162	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	6.786	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Grundejerforening	kr.	7.000	Administrationsgebyr for registrering af ejerskifte	kr.	2.100
Rottebekæmpelse	kr.	63	I alt	kr.	4.032.533
Husforsikring	kr.	3.930	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 mv.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.584			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.853 md. / 262.238 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.587 md. / 211.050 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: Hyldehøj 38, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2356
Ejerudgift/md.: kr. 3.049

Dato: 09.04.2026

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
I henhold til administratorbesvarelsen påhviler der ikke grundejerforeningens medlemmer en fællesgæld.		09.04.2026

Grundejerforening

Navn: G/F Øresundshøj
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 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. Køber gøres endvidere opmærksom 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 rækkehus 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.

Husdyr

Det er tilladt at holde hund og/eller kat, hvis dette kan ske uden gene for naboerne.

Udlejning

Det er tilladt at udleje eller fremleje. Der henvises til vedtægt §14.

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 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.