



REAL

Hjørnестenen 37, Niverød, 2990 Nivå

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	101
Kontantpris	3.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.104	Grund m2	222
Byggear	1995	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2165**

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: Hjørnестenen 37, Niverød, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2165
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

Dato: 03.07.2025



Beskrivelse:

Lyst og velindrettet rækkehus med skøn have i Nivå

Velkommen til Hjørnестenen 37 – et attraktivt rækkehus i et roligt og familievenligt område i Nivå. Her får du en moderne bolig på 101 m² med en gennemtænkt planløsning, lyse rum og en skøn have, der indbyder til afslapning.

Boligen byder på en rummelig og indbydende stue med et fantastisk lysindfald og god plads til både sofagruppe og spiseafdeling. De store vinduespartier åbner op mod terrassen, hvor du kan nyde udelivet i ugenerede omgivelser. Køkkenet er stilrent og velindrettet med hvide elementer, masser af skabsplads og åbent forbindelse til et hyggeligt alrum, der giver en dejlig atmosfære til hverdagens måltider. Boligen har to gode værelser – det ene oplagt som soveværelse, mens det andet kan fungere som kontor, gæsteværelse eller børneværelse. Badeværelset praktisk indrettet med bruseniche, vaskesøjle og stilrene fliser.

Til boligen hører en dejlig, solrig terrasse samt en grøn have med plads til både leg og afslapning. Forhaven giver boligen en hyggelig ankomst.

Ejendommen er en del af et veldrevet boligområde med gode fællesarealer, nem adgang til dagligvarebutikker, skoler og offentlig transport. Her bor du i et trygt og eftertragtet kvarter, hvor du kan nyde både ro og nærhed til byens 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: Hjørnестenen 37, Niverød, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2165
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

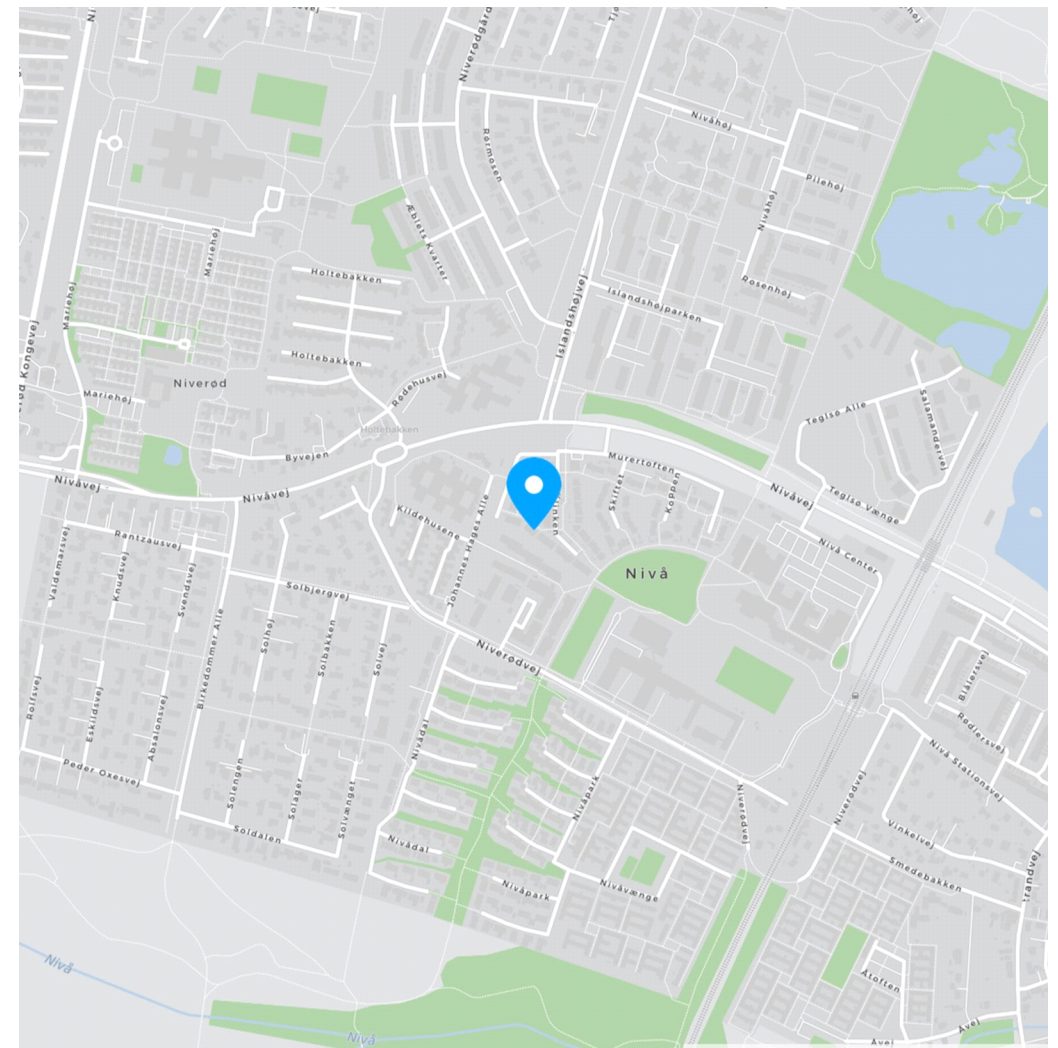
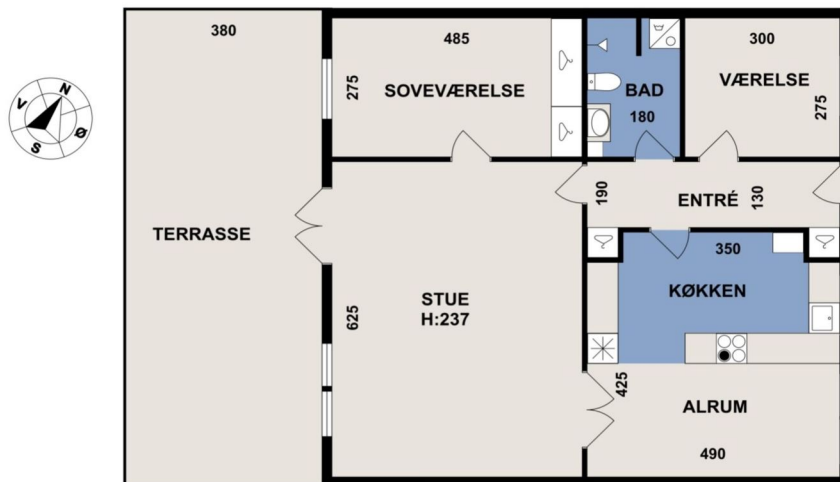
Dato: 03.07.2025



Adresse: Hjørnестenen 37, Niverød, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2165
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

Dato: 03.07.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL

Adresse: Hjørnestenen 37, Niverød, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2165
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

Dato: 03.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	8 ea Niverød By, Karlebo
BFE-nr.:	10116446
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.155.000 kr.
Grundværdi:	1.484.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.524.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.187.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	222 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	101 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
Andre bygninger:	4 m ²
- heraf Udhus	4 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.01.1978 lbnr. 2119-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 18 Filnavn: 14_Z_522
Nr. 2 lyst d. 23.01.1980 lbnr. 2419-14 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt ret for sælger til at dyrke jorden mv Filnavn: 14_V_680
Nr. 3 lyst d. 23.12.1981 lbnr. 30734-14 Tillægstekst Lokalplan nr. 22 Filnavn: 14_AA_290
Nr. 4 lyst d. 22.03.1996 lbnr. 10014-14 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 14_AC_496
Nr. 5 lyst d. 22.03.1996 lbnr. 10018-14 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 14_AC_588
Nr. 6 lyst d. 03.10.1996 lbnr. 509766-14 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 14_AC_496
Nr. 7 lyst d. 13.05.2008 lbnr. 8455-14 Tillægstekst Vedtægter for Grundejerforeningen Klinken III tillige lyst pantstiftende Filnavn: 14_AC_591

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Klinken III
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hjørnestenen 37, Niverød, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2165
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

Dato: 03.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos GF Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til policenummer: 71155714

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.652 Forbrug: 10,21 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tallene er baseret på standardiseret brug af ejendommen.

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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Hjørnестenen 37, Niverød, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2165
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

Dato: 03.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.872	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	9.854	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.423
Rottebekæmpelse	kr.	127	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	21.650
Grundejerforening	kr.	9.000	I alt	kr.	3.324.073
Renovation	kr.	5.400	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		37.254			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.063 md./ 216.761 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.507 md./ 174.082 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: 02.07.2025
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: Hjørnestenen 37, Niverød, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2165
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

Dato: 03.07.2025

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
Ingen													

Tilbehør:

Køle/fryseskab: Samsung, 2024
Opvaskemaskine: Bosch, 2025
Keramisk-komfur: Gram, 2025
Mikroovn: Moulinex
Emhætte: Ecptronic, 2025
Vaskemaskine: AEG, 2018
Tørretumbler: AEG, 2018

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 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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

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

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.

Huslejenævnsager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnsager på ejendommen.

Priser for affald i 2025



Adresse: Hjørnestenen 37, Niverød, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2165
Ejerudgift/md.: kr. 3.104

Dato: 03.07.2025

I 2025 vil de obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koste 4.608 kr. inkl. moms, hvilket er en reduktion på 465 kr. (-9,2%) i forhold til 2024.

Lokalplaner

Ejendommen er beliggende i et området med vedtaget lokalplan. Der henvises til plandokumentet i ejendomsdatarapporten.

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende i et området med vedtaget spildevandsplan. Den eksisterende kloaktype for området er separatkloakeret, hvor spildevand og overflade ledes i hver sin ledning.

Beplantning

Alle plantekrucker indgår ikke som en del af handlen og medtages af sælger ved fraflytning.

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.