



REAL

Vibevej 6, 2990 Nivå

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	246
Kontant	12.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	6.927	Grund m ²	1.473
Byggeår/ombygget	1973/1979	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2480**

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: Vibevej 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 340-2480
Ejerudgift/md.: kr. 6.927

Dato: 30.10.2026



Eksklusiv villa på 246 m² med erhvervsmulighed og enestående udsigt over sø og Øresund

På en stille, blind vej ligger denne smukke, arkitekttegnede villa, hvor en enestående beliggenhed helt ned til Lergravssøerne og en betagende udsigt skaber noget ganske særligt. Her får I både sølandskabet og Øresund som en del af udsigten, mens vandet nærmest føles som en forlængelse af haven. De naturskønne omgivelser skaber en sjælden ro og nærhed til naturen, og samtidig er der blot ti minutters gang til Nivå Strand. Indenfor venter 246 m² bolig med en spændende planløsning, forskudte niveauer og store panoramavinduer, der inviterer både lyset og udsigten indenfor. Loft til kip og de karakterfulde arkitektoniske detaljer skaber en imponerende rumfornemmelse, mens de store glaspartier åbner boligen mod søen og giver en helt særlig forbindelse mellem inde og ude. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stue og alrum, hvor der er plads til hverdagens rolige stunder og hyggelige sammenkomster med familie. Planløsningen rummer fem værelser og flere opholdsrum med gode indretningsmuligheder. Det ene værelse har eget badeværelse og er oplagt som forældreafdeling. Hertil kommer endnu et badeværelse og separat gæstetoilet, så boligen tilgodeser både familieliv og gæster. Fra opholdsrummene træder I direkte ud på den store træterrasser, der strækker sig helt ned mod søbredden. Her kan dagen begynde med morgenkaffen og den åbne udsigt over vande. Søens spejlinger, det rige fugleliv og årstidernes skiftende farver skaber en levende kulisser, der gør udelivet til noget helt særligt. Den grønne have giver samtidig god plads til både afslapning og aktiviteter under åben himmel. Villaen er løbende opdateret med fokus på kvalitet og æstetik. Elegante sildebensparketgulve med gulvvarme, eksklusive detaljer fra Devon & Devon og en energivenlig varmepumpe bidrager til boligens komfort og særlige udtryk. Beliggenheden forener fred og natur med nærhed til kystlivet. Sletten Havn ligger cirka fem minutter væk, mens Rungsted Havn nås på omkring ti minutter og byder på caféer og restauranter. I nærområdet findes desuden skov, strand, skoler og daginstitutioner.

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: Vibevej 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 340-2480
Ejerudgift/md.: kr. 6.927

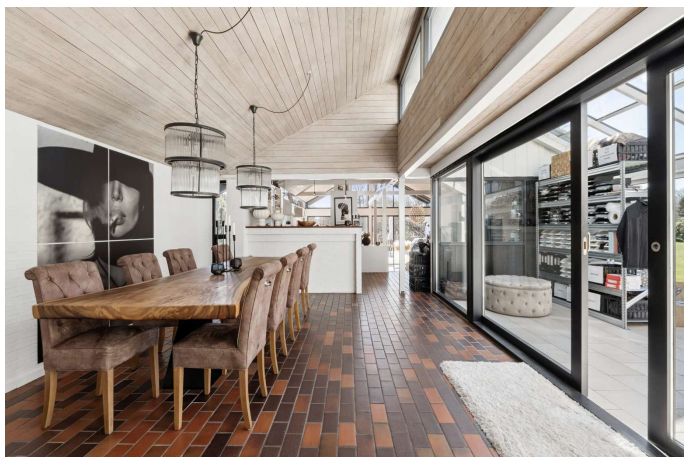
Dato: 30.10.2026



Adresse: Vibevej 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 340-2480
Ejerudgift/md.: kr. 6.927

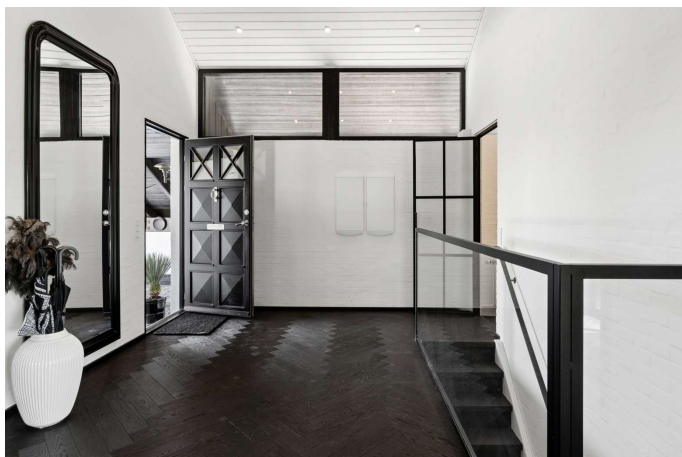
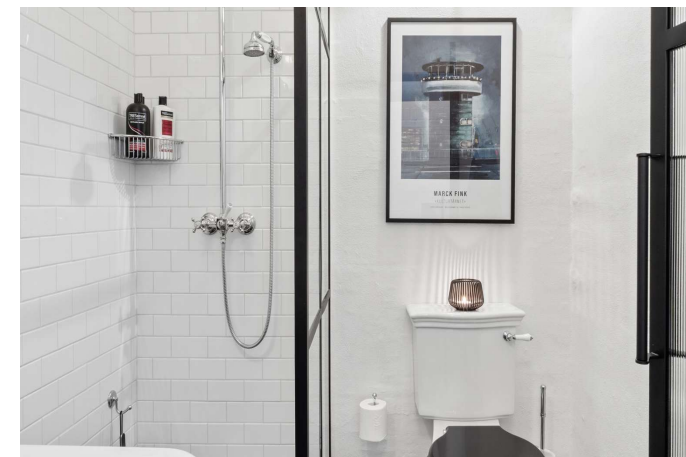
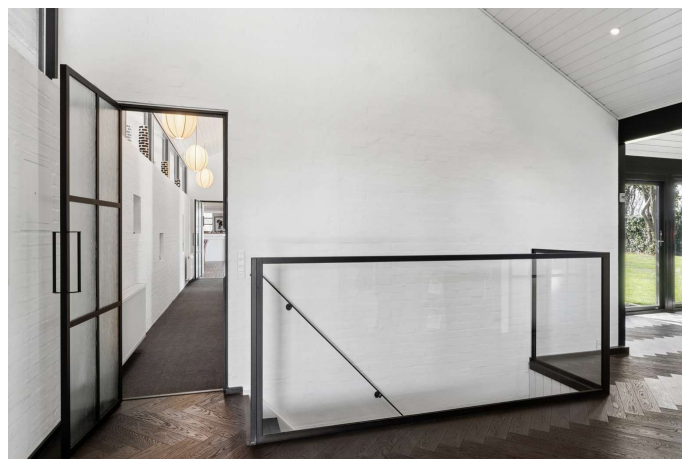
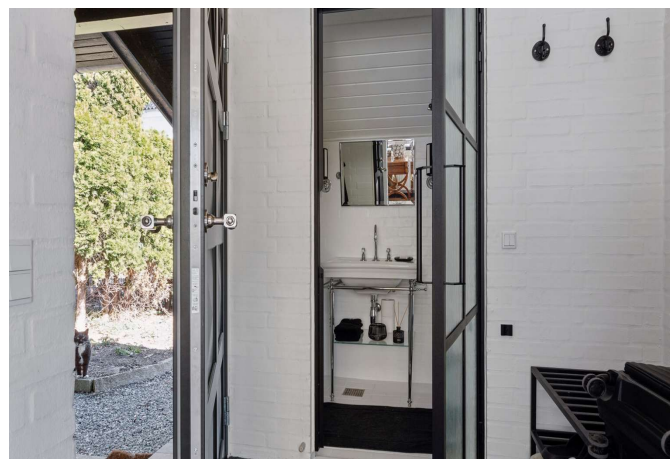
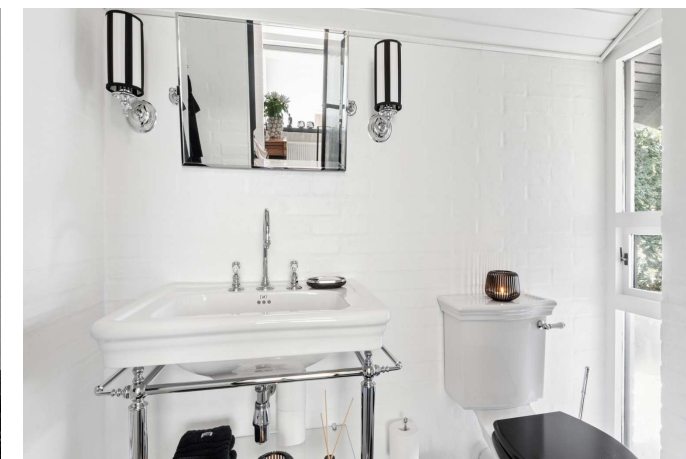
Dato: 30.10.2026



Adresse: Vibevej 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 340-2480
Ejerudgift/md.: kr. 6.927

Dato: 30.10.2026



Adresse: Vibevej 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 340-2480
Ejerudgift/md.: kr. 6.927

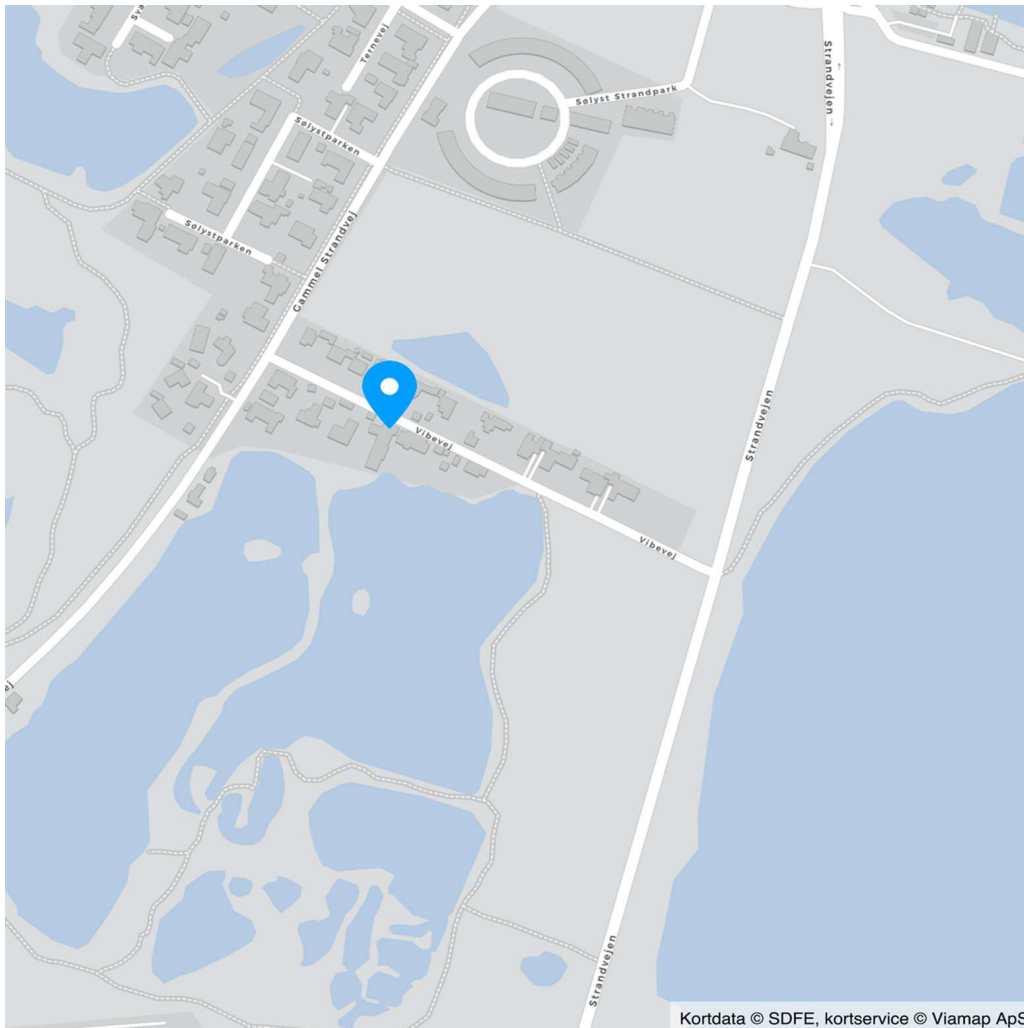
Dato: 30.10.2026



Adresse: Vibevej 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 340-2480
Ejerudgift/md.: kr. 6.927

Dato: 30.10.2026





Adresse: Vibevej 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 340-2480
Ejerudgift/md.: kr. 6.927

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 1al Nivågård, Karlebo
BFE-nr.: 2374593
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1973/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.897.000
Grundværdi: 4.872.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.117.600
Grundlag for grundskyld: 3.897.600

Arealer**

Grundareal: 1.473 m²
Boligareal i alt: 246 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 31 m²
Carport: 51 m²

** 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: 30.06.1922 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 23.10.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 20.11.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 27.02.1941 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 30.06.1965 - Dok om skel
- Nr. 6: 20.06.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 7: 25.02.1983 - Retsanm Dok om areal mv
- Nr. 8: 01.03.1990 - Dok om oversigt mv
- Nr. 9: 20.11.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 10: 26.03.1991 - Lokalplan nr. 34, Vedr matr nr 1 BQ

Planer

Kommuneplan NB 14 - Sølystparken, Skovparken m.v.
Lokalplan LP34 - Vibevej

Anvendelsesbegrænsninger

Sælger oplyser, at der ikke er en grundejerforeningen. Sælger betaler årligt til en snerydningsaftale.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (AEG), Kogeplade (Siemens, ca. 2023), Opvaskemaskine (Miele, 2023), Vaskemaskine (Miele, 2021), Tørretumbler (Miele, 2021), Mikrobølgeovn (Siemens, ca. 2023)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vibevej 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 340-2480
Ejerudgift/md.: kr. 6.927

Dato: 30.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice, policenummer: 910 902 2257

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 44.192 Forbrug: 17.779 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Tallene er baseret på sælgers forbrug i 2025.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Vibevej 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 340-2480
Ejerudgift/md.: kr. 6.927

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	36.300
Grundskyld	kr.	32.350
Renovation jf. takstblad	kr.	4.643
Ejendomsbidrag	kr.	799
Husforsikring	kr.	9.035

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	12.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	79.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.214
I alt	kr.	13.094.064

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. 83.127

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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 76.061 md. / 912.729 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 60.173 md. / 722.075 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Vibevej 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 340-2480
Ejerudgift/md.: kr. 6.927

Dato: 30.10.2026

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 hvilen de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 5.812.000
Nr. 12: hovedstol kr. 128.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen.		30.10.2026

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: 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. Ejendoms-værdiskat 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.

Brændeovn

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra fakturaen er monteret 14 december 2023 og må derfor forventes at være produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

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 forurennet.

Skovbyggelinjer og søbeskyttelseslinje

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjen og søbeskyttelseslinje. Skovbyggelinjer er en beskyttelseszone på 300 meter omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for bygge- linjen er der forbud mod at bygge. Søbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Indenfor beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, d.v.s. der må ikke placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l. Ifølge ejendomsdataraporten er ejendommen indenfor byggelinjerne og registreret som gældende.

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, uppercase, sans-serif font, centered within a solid blue square.

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.