



REAL

Hyldehøj 10, 2990 Nivå

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Rækkehus
2.995.000
2.538
2007

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

89
3
98
B

Sagsnr. **340-2196**

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: Hyldehøj 10, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 340-2196
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 24.06.2025



Beskrivelse:

Lyst, lækkert og indbydende rækkehus fra 2007 i yderst naturskønne omgivelser

Velkommen til Hyldehøj 10. Her glæder vi os til at vise jer rundt i en energivenlig, velindrettet, lys og fuldkommen indflytningsklar bolig med stemningsfulde udemiljøer.

Kvarteret er opført i et af Nivås mest naturskønne områder, lige ud til Teglsøen, få minutters gang fra Lave Skov og Lergravene og omtrent 1 kilometer fra Nivå Strandpark og Nivås hyggelige havn, hvor vandets mange muligheder kan nydes gennem hele året. Her er nem og hurtig tilkørsel til motorvejen og trygge stisystemer, der fører direkte til både skole, fritidsaktiviteter og -tilbud samt stationen, dagligvarebutikker og meget mere. En super beliggenhed for den naturlglade med den aktive hverdag.

Pladsen indenfor fordeler sig over to gode etager. I stueplan er pladsen prioritet til fællesarealer med et pænt og velholdt spisekøkken, som er indrettet med god skabs- og bordplads i et stilrent udtryk. Etagen byder desuden på gæstetoilet og en lys og lækker stue med adgang til den hyggelige gårdhave bag huset.

På førstesalen fordeler pladsen sig over to særligt lyse og indretningsvenlige værelser samt et lækkert badeværelse med brus og vaskesøjle.

De store vinduespartier fungerer som rammer om udsigterne til alt det grønne. Her kan I slå jer ned i de brede vindueskarme og fordybe jer i udsigten mod den fredede, bagvedliggende høj.

Baghaven er praktisk anlagt som gårdhave med flisebelægning, omkranset af tæt og velholdt hæk. I forhaven byder endnu charmerende gårdhave velkommen. Her er opført praktisk skur, der både fungerer som opbevaringsplads og afskærmer for blikke udefra.

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 10, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 340-2196
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 24.06.2025



Køkken



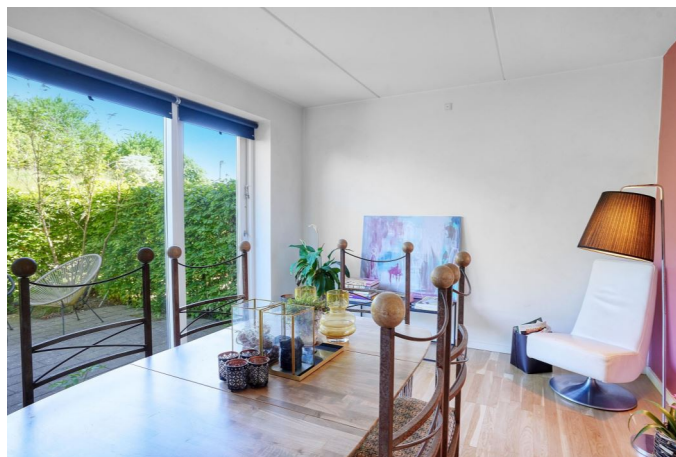
Spisestue



Værelse



Køkken



Spisestue



Værelse

Adresse: Hyldehøj 10, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 340-2196
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 24.06.2025



Værelse



Badeværelse



Terrasse



Værelse



Wc

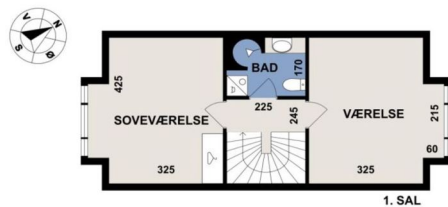
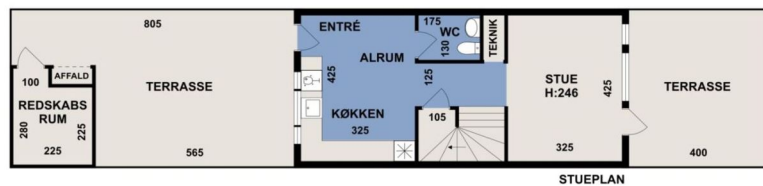


Terrasse

Adresse: Hyldehøj 10, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 2.995.000

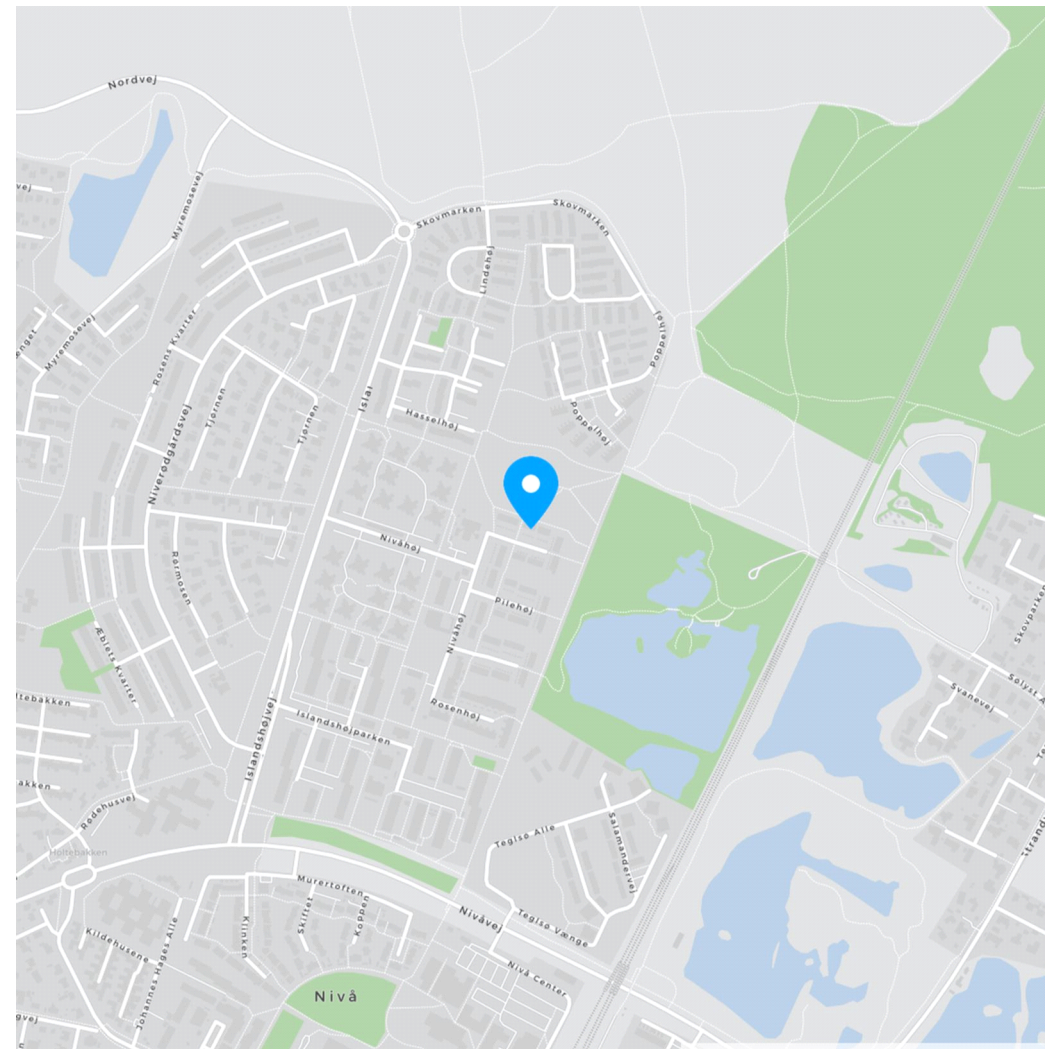
Sagsnr.: 340-2196
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 24.06.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Adresse: Hyldehøj 10, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 340-2196
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 24.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	1 rc Niverød By, Karlebo
BFE-nr.:	10009026
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.706.000 kr.
Grundværdi:	981.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.164.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	784.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	98 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	44 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	89 m ²
Andre bygninger:	7 m ²
- heraf Udhus	7 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 14.03.1972 lbnr. 4744-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 16 Filnavn: 14_F_132
Nr. 2 lyst d. 08.06.1973 lbnr. 9528-14 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 14_F_132
Nr. 3 lyst d. 23.12.1981 lbnr. 30733-14 Tillægstekst Lokalplan nr. 28 Filnavn: 14_V_680
Nr. 4 lyst d. 16.12.1985 lbnr. 38221-14 Tillægstekst Dok om bidrag til byggemodning Filnavn: 14_AB_372
Nr. 5 lyst d. 04.10.1988 lbnr. 16713-14 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 14_AB_372
Nr. 6 lyst d. 12.10.1988 lbnr. 17167-14 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 14_AB_372
Nr. 7 lyst d. 19.08.2005 lbnr. 27898-14 Tillægstekst Skødets § 8 om byggeriets udformning og salg mv. Filnavn: 14_AG_328
Nr. 8 lyst d. 30.11.2010 lbnr. 1001849862 Filnavn: 909e5a4b-c54a-47f3-9921-488417ef3e6e
Nr. 9 lyst d. 22.02.2011 lbnr. 1002303407 Filnavn: 9a9546c1-5e83-4742-a489-bfaedb795150
Nr. 11 lyst d. 08.10.2018 lbnr. 1010183112 Filnavn: d18e3e99-1c3b-4446-be7e-8365d8c13a32

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Ørsundshøj

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 20.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i ejendommen eksisterende hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hyldehøj 10, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 340-2196
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 24.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringselskab: Alm Brand FORSIKRING A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.300 Forbrug: 7,44 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Hyldehøj 10, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 340-2196
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 24.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.040	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.514	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Renovation	kr.	4.608	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Grundejerforening	kr.	5.500	Ejerskiftegebyr til administrationen (anslået)	kr.	2.000
Rottebekæmpelse (anslået)	kr.	125			
Husforsikring jf. tilbud	kr.	2.674	I alt	kr.	3.023.494

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

30.461

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.465 md./ 197.585 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.223 md./ 158.682 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: 23.06.2025
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: Hyldehøj 10, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 340-2196
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 24.06.2025

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 påhviler ikke grundejerforeningens medlemmer fællesgæld.

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.202.864	1.229.278	1.223.611	DKK	2,42	81.441	23,00	3,14			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 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 forurenat

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

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.

Huslejenævnssager

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

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område med spildevandsplaner. Der henvises til ejendomsdatarapporten herfor.

Lokalplaner

Ejendommen er beliggende i et område med lokalplaner.

Skovbyggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje. En skovbyggelinjen er en zone på 300 meter omkring skove.



Adresse: Hyldehøj 10, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 340-2196
Ejerudgift/md.: kr. 2.538

Dato: 24.06.2025

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb.

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.

Priser for affald i 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. For enfamilieboliger med 240 liters mad- og restaffaldsbeholdere (14-dages tømning) sænkes gebyret med 410 kr. Gebyrer for mad- og restaffald varierer afhængigt af boligformen, hvor etageboliger og samlede bebyggelser med fælles beholdere har priser, der afhænger af beholderantal og -størrelse.

Forsikringsforhold:

Præmien er baseret på et husforsikringstilbud fra GF forsikring. Prisen afhænger selvfølgelig af, hvilke dækninger du ønsker, og prisen tager heller ikke højde for den rabat, du kan få ved at samle flere forsikringer hos GF.

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.