

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

Damhusvænget 2, Niverød, 2990 Nivå

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	108
Købspris	2.010.888	Værelser	4
Boligydelse	4.528	Byggeår	1985
Forbrugsafh. udgift	1.840	Energimærke	A2010

Sagsnr. **340-2307**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. 49181100 / www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Damhusvænget 2, Niverød, 2990 Nivå
Købspris: kr. 2.010.888

Sagsnr.: 340-2307
Boligyldelse/md.: kr. 4.528

Dato: 25.11.2025

Beskrivelse af andelsboligen:

Enderækkehus på 108 m2 i naturskøneliggenhed i Nivå.

Velkommen til dette sjældent udbudte rækkehus beliggende i fredeligt område tæt ved natur og strand. Her får du et hjem med masser af potentiale, en god planløsning og dejlige lysindfald, perfekt for både børnefamilien og parret, der ønsker en nem og tryk bolig i grønne omgivelser.

Boligen byder på 108 m2 fordelt på 2 etager. I stueplan mødes du af lille entre og gæstetoilet. Et nyt og stort velindrettet bryggers ind til pænt køkken med mulighed for spiseplads. Stuen fremstår indbydende med rummelig atmosfære, hyggelig trappe til 1. salen og direkte udgang til en lille, ugeneret have. På førstesalen finder du 3 gode værelser, alle med hyggelige skråvægge og et originalt, velfungerende badeværelse med brus.

Desuden lille vestvendt forhage med redskabsskur.

Huset trænger til istandsættelse - men er IKKE et håndværkertilbud - her er et solidt udgangspunkt, hvor du kan istandsætte i dit eget tempo.

Med en attraktiv endebeliggenhed, kort afstand til natur, skole og indkøb får du et hjem med både ro og nærvær.

Et oplagt hus for dig, der ønsker en rummelig bolig i grønne omgivelser, og som drømmer om at skabe sit eget personlige hjem.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Annelise Plesner Davidsen



Adresse: Damhusvænget 2, Niverød, 2990 Nivå
Købspris: kr. 2.010.888

Sagsnr.: 340-2307
Boligydelse/md.: kr. 4.528

Dato: 25.11.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 1985
Zonestatus:
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 31.12.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 47.257.000
Energimærkning: Energimærke A2010.

Arealer: *

Boligareal i alt: 108 m²
Øvrige arealer:

* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Andelsboligen:

Må benyttes til: beboelse
Andelnr.: 336-1004-01
Fordelingstal vedr. formuen: 158681/3163065
Fordelingstal vedr. boligafgift: 54336/1077207

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):
indbygget ovn Bosch kr. 3.000, indbygget kogeplade Bosch kr. 0, indbygget opvakemaskine Miele kr. 0.

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Damhusvænget 2, Niverød, 2990 Nivå
Købspris: kr. 2.010.888

Sagsnr.: 340-2307
Boligydelse/md.: kr. 4.528

Dato: 25.11.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.080 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Årsudgiften dækker både vand og varme.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Aln.Brand
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Foreløbig vurdering - andelsbolig - ejendomsskatteform.

Køberne gøres opmærksom på, at det aktuelt pågår en skattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske en efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som en del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier, hvad enten det måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Damhusvænget 2, Niverød, 2990 Nivå
 Købspris: kr. 2.010.888

Sagsnr.: 340-2307
 Boligydelse/md.: kr. 4.528

Dato: 25.11.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	2.010.488
Forbedringer	kr.	400
Særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	2.010.888
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 2.010.888

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	3.000
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	2.013.888

Boligydelse:

Boligafgift, jf.	kr.	54.336
Boligydelse i alt pr. år	kr.	54.336
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	4.528

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	2.010.888
Forudbetaling af boligafgift/depositum	kr.	6.368
Gebyr til administrator	kr.	9.300
Andel af vurderingshonorar	kr.	2.023

I alt kr. 2.028.579

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	2.010.888
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	122.547
Teknisk pris	kr.	2.133.435



Adresse: Damhusvænget 2, Niverød, 2990 Nivå
Købspris: kr. 2.010.888

Sagsnr.: 340-2307
Boligydelse/md.: kr. 4.528

Dato: 25.11.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste:

Fremleje: ____ Ja ☒ Nej

Husdyr: ☒ Ja ____ Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
----------	----------	--------------------------	----------	-----------	-------	-------	---------------	-----------------------	------------

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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.