

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: Teglbakken 87, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 26-X0002622
Ejerudgift/md.: kr. 4.880

Dato: 2.5.2025



Beskrivelse:

Nyere villa med naturskøn beliggenhed i Nivå

Teglbakken er et nyetableret villakvarter i Nivå, hvor naturen venter lige udenfor døren, mens alle hverdagens fornødenheder også er tæt på. Nummer 87 ligger sågar klos op ad grønne omgivelser, så årstidernes skiften kan følges fra første parket. Glæd jer til at overtage et topmoderne hjem med separate værelsesafdelinger, højloftede opholdsrum og terrasser mod syd, øst og vest.

Villaen har et fantastisk flow mellem inde og ude, da opholdsmiljøet har samtlige terrassedøre, ligesom glaspartierne sikrer et rigt lysindfald og en flot naturudsigt på én og samme tid. Køkken-alrummet byder på loft til kip, ovenlysvinduer samt en alkove og et skjult viktualierum, ligesom der er to ovne, et fuldt køle- og fryseskab samt en stor håndvask.

Glæd jer til at indtage forældreafdelingen med både et walk-in-closet og et stort badeværelse. Sidstnævnte er ekstra luksuriøst takket være det fritstående badekar med naturudsigt, den integrerede shampoohylde og den glasafskærmede bruseniche. Børnenes afsnit rummer to værelser og et badeværelse, og endelig ligger bryggerset lige ved siden af køkkenet.

Haven går i ét med naturomgivelserne, og da den primært er anlagt med græsplæne, er den nem at holde. Terrasserne strækker sig mod syd, øst og vest, så solen kan nydes på alle tidspunkter af dagen, og med det overdækkede område er der mulighed for at sidde længe ude om aftenen.

Beliggenheden har noget for enhver smag med naturen lige udenfor døren og hverdagens fornødenheder i gåafstand. Nivå Skole, pasningstilbud og idrætshallen nås via stien i løbet af ti minutters gang, og springer I på cyklen, kommer I hurtigt til indkøbsmuligheder og den eftertragtede sandstrand ved Nivå Havn og Strandpark.

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.

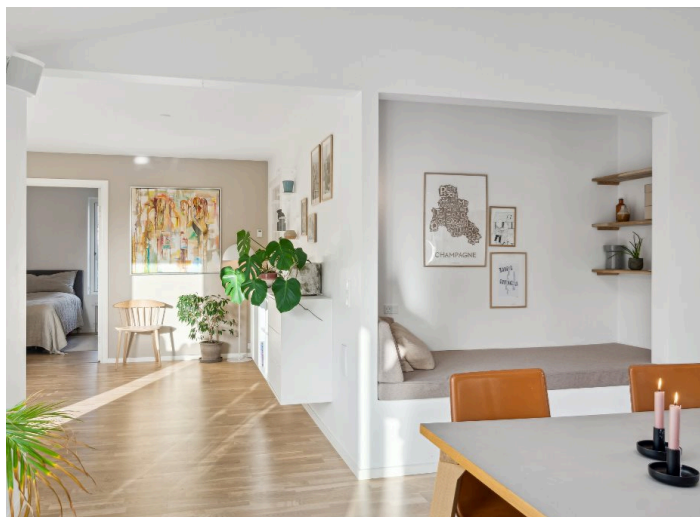
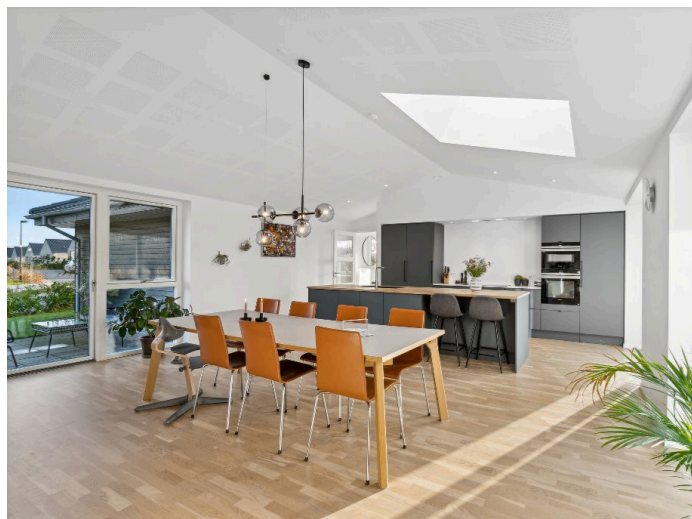
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Due Thykier

Adresse: Teglbakken 87, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 26-X0002622
Ejerudgift/md.: kr. 4.880

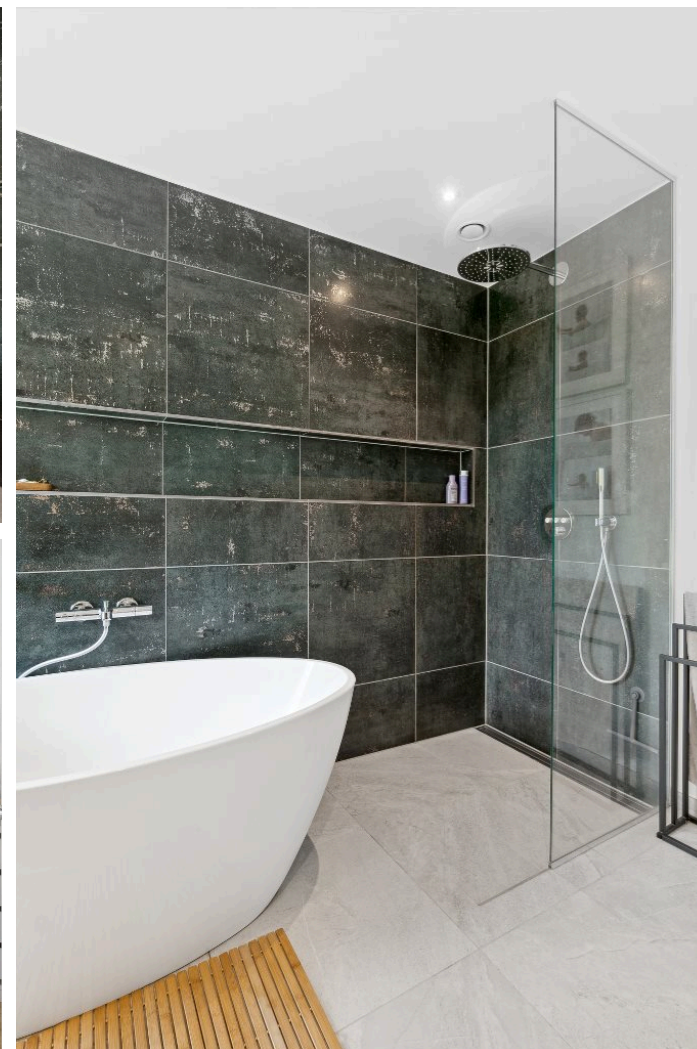
Dato: 2.5.2025



Adresse: Teglbakken 87, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 26-X0002622
Ejerudgift/md.: kr. 4.880

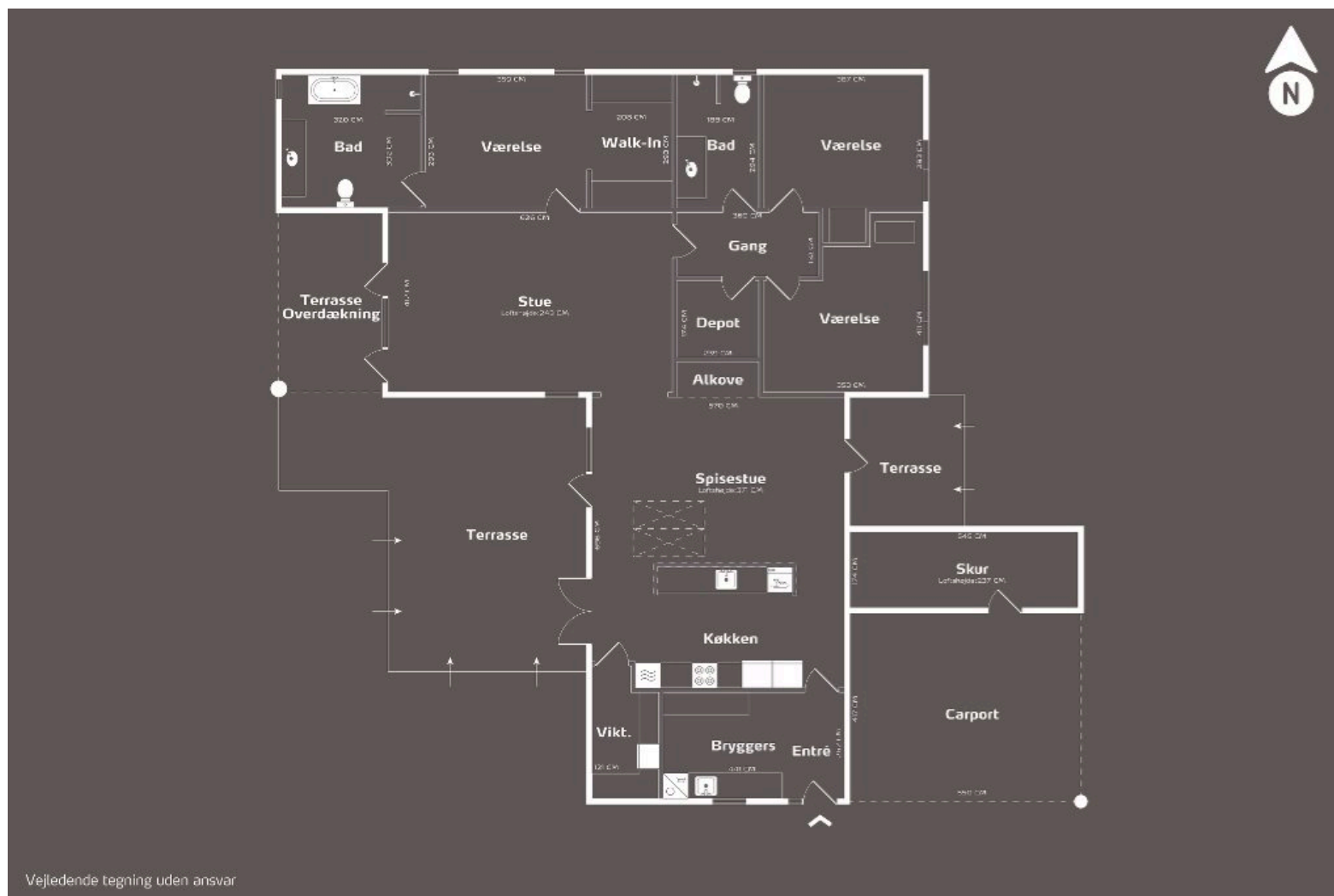
Dato: 2.5.2025



Adresse: Teglbakken 87, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 26-X0002622
Ejerudgift/md.: kr. 4.880

Dato: 2.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Teglbacken 87, 2990 Nivå
 Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 26-X0002622
 Ejerudgift/md.: kr. 4.880

Dato: 2.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårs beboelse
 Kommune: Fredensborg
 Matr.nr.: 9y Niverød By, Karlebo
 BFE-nr.: 100093451
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Jfr. ejd.datarapport
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 7.159.000,00
 Grundværdi: 2.083.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 5.727.200,00
 Grundlag for grundskyld: 1.666.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	615 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	217 m ²
-heraf Garage	39 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	178 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.6.2006 Lokalplan nr. 69
 13.9.2018 Stikledninger og brønde, regn- og spildevand.
 8.12.2020 Vedtægter: 1. Navn
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kongeåhaven
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Miele
 type: Fryser mærke: Miele
 type: Ovn mærke: Siemens
 type: Kombiovn mærke: Siemens
 type: Kogeplade mærke: Miele
 type: Emhætte mærke: RørosHetta

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Teglbakken 87, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 26-X0002622
Ejerudgift/md.: kr. 4.880

Dato: 2.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplan:

<https://spildevand.fredensborg.dk/>

Varmeplan:

https://fredensborg.dk/p/Energi%20og%20Klima/Varmeplan_2023_2028.pdf

Andet:

Der er installeret blødgøringsanlæg til ejendommens vand. Anlægget er lejet, og kan overtages af køber. Omkostningen til blødgøringsanlægget er ikke medregnet i ejerudgiften.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.900,00 Forbrug: m3

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Der er indeholdt udgift til fjernvarme og elvarme den samlede udgift.

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: A2015

Adresse: Teglbakken 87, 2990 Nivå
 Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 26-X0002622
 Ejerudgift/md.: kr. 4.880

Dato: 2.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 29.208,72	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 13.831,12	Berigtigelse af skøde, købers andel
Husforsikring	kr. 4.776,06	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået
Grundejerforening	kr. 4.186,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 199,35	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation anslået	kr. 6.362,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 58.563,25	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 36.707 md./ 440.480 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 29.487 md./ 353.843 år v/ 25,90 %
 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: 2.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Finansiering er baseret på lovbestemt standardfinansiering. Endelig finansiering kan afvige.

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>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank. Henvisning til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink Erhvervsstyrelsen har anvist på www.boligejer.dk

Adresse: Teglbakken 87, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 26-X0002622
Ejerudgift/md.: kr. 4.880

Dato: 2.5.2025

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:

Ingen jfr. sælgers oplysninger - se dog oplysning om blødgøringsanlæg

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	3.617.000,00	3.694.617,11	3.668.311,44	DKK	3,17	142.106,03	27,75	4.18				

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Det er ikke oplyst fra sælgers side, hvorvidt sælger har indgivet klage over den foreløbige vurdering. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Om indefrosset ejendomsskat

Evt. stigning i ejendommens ejendomsskattebetaling, hvis denne overstiger/har oversteget kr. 200 pr. ejer pr. år, indefryses/er indefrosset i årene fra og med 2018 i en midlertidig indefrysingsordning.

Sælger betaler indefrosne ejendomsskatter, der vedrører sælgers ejerperiode, og sender snarest muligt efter betaling dokumentation herfor til den, der varetager handlens berigtigelse og køber/købers rådgiver. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil dokumentation foreligger.

Grundskyld - fællesarealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.