



REAL

Jellerød Have 79, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	84
Kontantpris	3.300.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.396	Grund m2	283
Byggear	1962	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2282**

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: Jellerød Have 79, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 340-2282
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

Hyggeligt rækkehus med gode muligheder og central beliggenhed i Kokkedal

Til jer, der leder efter en overkommelig bolig, med dejlige udearealer og mulighed for at I kan sætte Jeres eget præg på jeres kommende hjem. Kig nærmere her, hvor vi nu kan præsentere jer for et super hyggeligt rækkehus med veldisponeret plads, hyggeligt gårdhavemiljø og faciliteter, der hist og her trænger til opdateringer.

Over et plan fordeler pladsen sig på tre gode værelser, køkken, bad, praktisk bryggers samt en dejlig, lys stue. Her er den perfekte planløsning til den lille familie, til parret, der skal nedskalere til mindre, efter børnene er flyttet hjemmefra, eller måske den enlige, der har behov for plads.

Faciliteterne gennem hele huset er af ældre dato. Alt fremstår dog absolut brugbart og således kan I sagtens flytte ind med det samme og løbende sætte jeres eget præg på jeres nye bolig. Udgangspunktet er godt, med super indretningsvenlige værelser, masser af dejligt lys og så selvfølgelig de stemningsfulde uderum. Mod øst med en skøn gårdhave og mod vest en dejlig, overdækket terrasse, hvorunder udesæsonen forlænges, aftensolen kan nydes til fulde og hvor I kan hygge jer ved udsigten til den rummelige have. Her er plæne og frodig beplantning omkranset af raftehegn og tæt hæk, så der i baghaven er fuldkomment privatliv.

Kvarteret er trygt, centralt beliggende og attraktivt for en bred vifte af beboere. Det gør, at sammensætningen her udgør både ældre og unge familier med børn i alle aldersgrupper. Naboskabet er godt. Her hilser man og hjælper hinanden, hvor man kan.

Her er fred og ro og trygge rammer for børnene, når de skal til og fra skolen, der ligger indenfor ganske kort cykelafstand af huset. Her er desuden skønne, grønne fællesarealer. Vi glæder os til at vise jer rundt.

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.

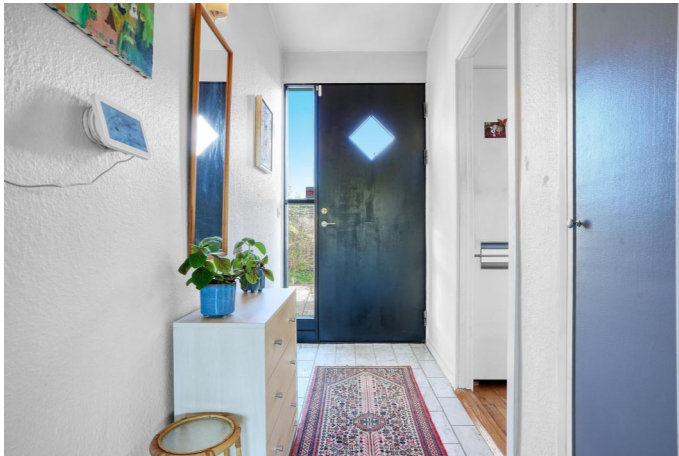
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christoffer La Cour Bentzon

Adresse: Jellerød Have 79, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 340-2282
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

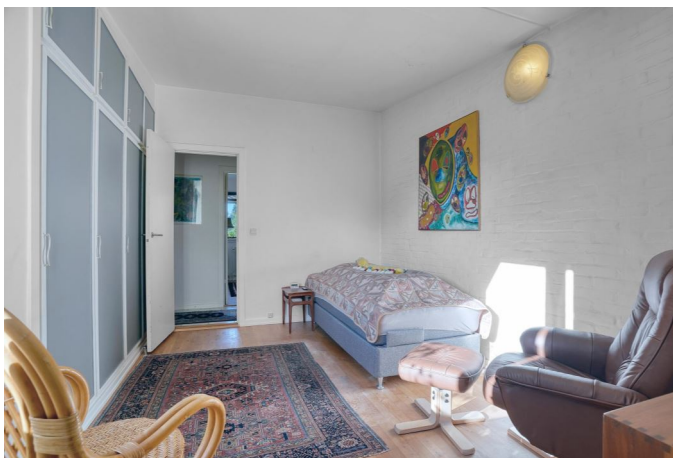
Dato: 18.12.2025



Adresse: Jellerød Have 79, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 340-2282
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

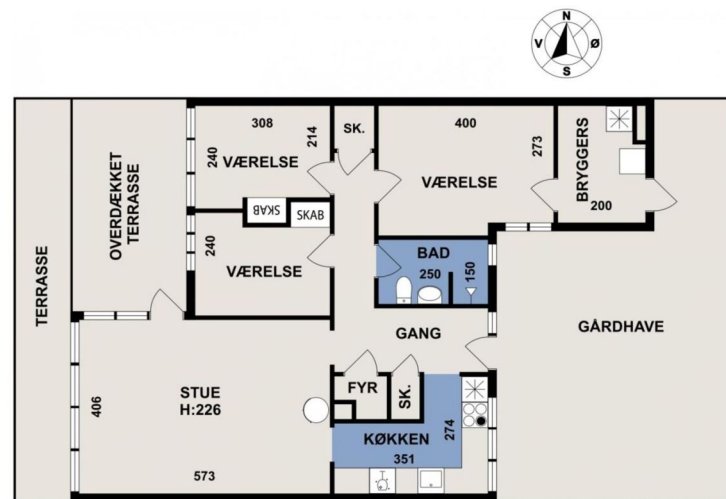
Dato: 18.12.2025



Adresse: Jellerød Have 79, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.300.000

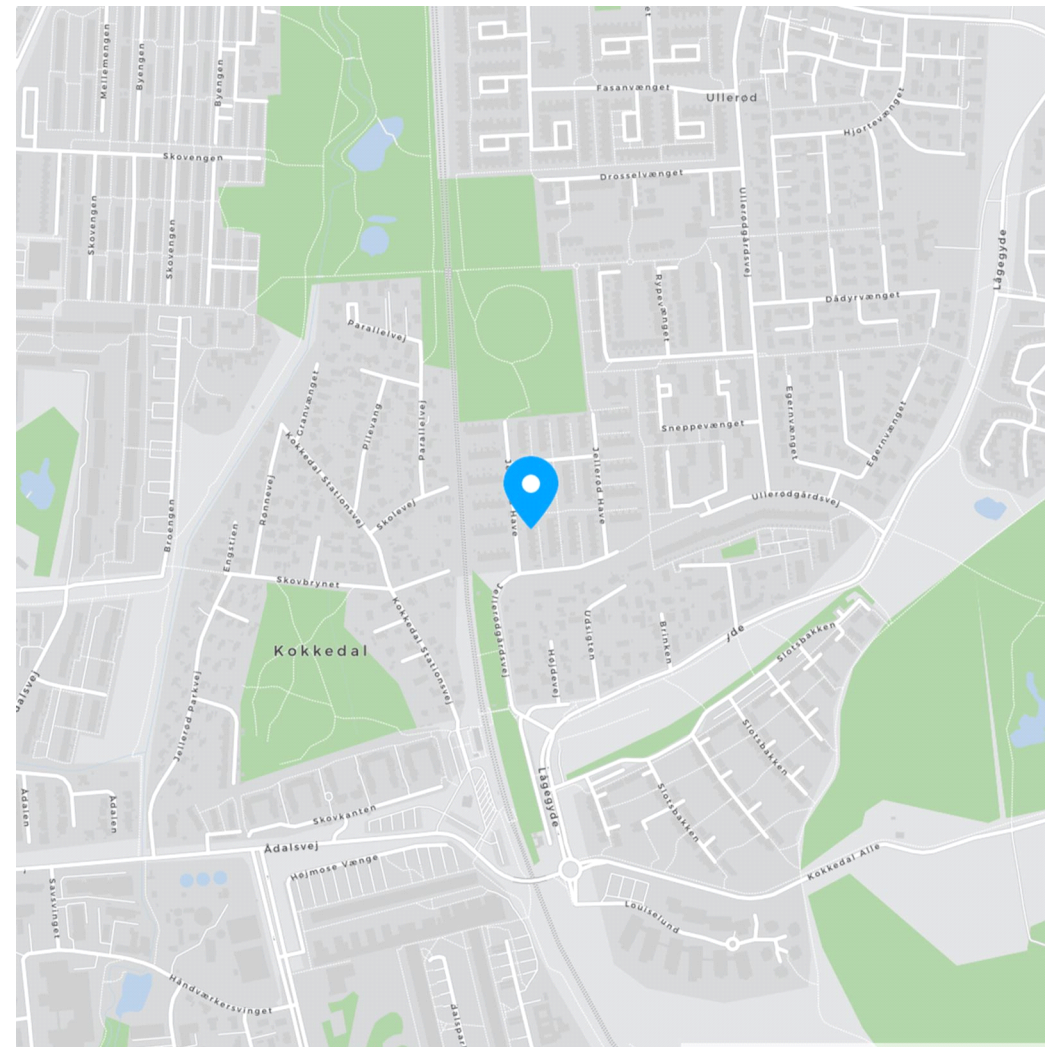
Sagsnr.: 340-2282
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 18.12.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Jellerød Have 79, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 340-2282
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	1 kø Jellerød, Karlebo
BFE-nr.:	2373574
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1962

Arealer*

Grundareal:	283 m ²
- heraf vej	24 m ²
Boligareal i alt:	84 m ²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.058.000 kr.
Grundværdi:	2.654.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.446.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 13.10.1927 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 13.10.1927 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 12.11.1932 Dok om vej mv, samt forbud mod at anbringe affald mv
Nr. 4 lyst d. 12.07.1961 Dok om telefonkabler/anlæg mv
Nr. 5 lyst d. 30.09.1961 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 6 lyst d. 27.02.1962 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, parkering mv
Nr. 7 lyst d. 20.04.1965 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 8 lyst d. 05.07.1965 Vedtægter for Grundejerforeningen Jellerød Have Indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 9 lyst d. 15.03.1988 Lokalplan nr. 56
Nr. 10 lyst d. 26.11.2008 Tillæg til vedtægter
Nr. 11 lyst d. 10.03.2016 Deklaration ang. spildevandsledninger

Planforhold:

Lokalplan(er): Jellerød Have, se link til planen
https://dokument.plandata.dk/20_1052059_APPROVED_1188372744790.pdf
Kommuneplan: Kommuneplan 2021, se link til planen
https://dokument.plandata.dk/11_10903927_1660119072228.pdf
Kommuneplanramme: Jellerød Have, se link til planen
https://dokument.plandata.dk/11_10903927_1660119072228.pdf

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: Jellerød Have 79, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 340-2282
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 18.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jf. sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.302 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Jellerød Have 79, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 340-2282
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 18.12.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.477	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.300.000
Grundskyld	kr.	17.623	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	7.315	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	9.216	I alt	kr.	3.328.403
Grundejerforening	kr.	6.000	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	119			
Ejerudgift i alt 1 år		52.749			

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 17.778 md./ 213.338 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.312 md./ 171.750 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: 18.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Jellerød Have 79, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 340-2282
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 18.12.2025

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 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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	629.000	629.000	542.721	DKK	2	16.040	25,00	3,71			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Jellerødhave Grundejerforening Formand Palle Bergendorff

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: Komfur/ovn af mærket Ukendt

Type: Kogeplader af mærket Ukendt

Type: Køle/fryseskab af mærket Ukendt

Type: Mikrobølgeovn af mærket Ukendt

Type: Opvaskemaskine af mærket Ukendt

Type: Vaskemaskine af mærket Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre på ejendommen i øvrigt medfølger ikke.

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 indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. 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.

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.



Adresse: Jellerød Have 79, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.300.000

Sagsnr.: 340-2282
Ejerudgift/md.: kr. 4.396

Dato: 18.12.2025

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område med spildevandsplaner under Spildevandsplan 2021 Fredensborg Kommune. Yderligere info kan ses på https://kort.fredensborg.dk/spatialmap?profile=spildevandsplan_2021.

Varmeplan

Ejendommen er beliggende i et område med varmeplaner, under varmeplanen Fredensborg kommune 2023-2028. Yderligere info kan ses på <https://kort.plandata.dk/spatialmap>.

Lokalplan/Kommuneplan

Ejendommen er beliggende i et område med lokalplaner og/eller kommuneplaner. Der henvises til lokalplanen i Ejendomsdatarapporten. Yderligere info kan ses på <https://www.dingeo.dk/data/plan/>

Huslejenævnsager

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

Priser for affald i 2025

De obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koster kr. 4.608 – en reduktion i forhold til 2024. For enfamilieboliger med 240 liters beholdere (14-dages tømning) falder gebyret med kr. 410. Gebyrer for mad- og restaffald afhænger af boligtypen samt antal og størrelse af beholdere ved fællesordninger.

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.