



REAL

Pilevang 25, 2980 Kokkedal

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
4.495.000
3.989
1965

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

144
5
694
C

Sagsnr. **340-2100**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

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

Salgsopstilling

Formulærens 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: Pilevang 25, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2100
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 13.10.2025



Beskrivelse:

Fredelig beliggenhed – suveræn villa tæt på natur og station

I et af Kokkedals mest attraktive, lukkede villakvarterer udbydes nu denne velindrettede etplansvilla. Her bor I helt fredeligt – tæt på skov og grønne områder – og samtidig kun få minutters gang fra Kokkedal Station med tog og bus til København. En ideel placering for både familier og pendlere.

Boligen har en veldisponeret planløsning med fire gode værelser, stort badeværelse, rummeligt bryggers og et lyst alrum med køkken og stue i åben forbindelse. Rummet strækker sig på tværs af huset og har skønt lysindfald samt udgang til den sydvendte have.

Der er mulighed for at etablere et gæstetoilet – enten ved opdeling af badeværelset eller i bryggerset med adgang fra entréen. Sidstnævnte giver mulighed for praktisk adgang til bryggerset fra køkkenet.

Huset fremstår særdeles velholdt og indflytningsklart. Her er god plads til både fællesskab og privatliv.

Haven er solrig og ugeneret, omkranset af hæk og plankeværk, med dejlig plæne og to udhuse – det ene i forbindelse med carporten.

Ejendommen ligger i et område uden lokalplan, hvilket giver unikke muligheder – blandt andet for at opføre en førstesal, hvilket sjældent ses i området.

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: Pilevang 25, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2100
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 13.10.2025



Køkken

Spisestue

Stue

Adresse: Pilevang 25, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2100
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 13.10.2025



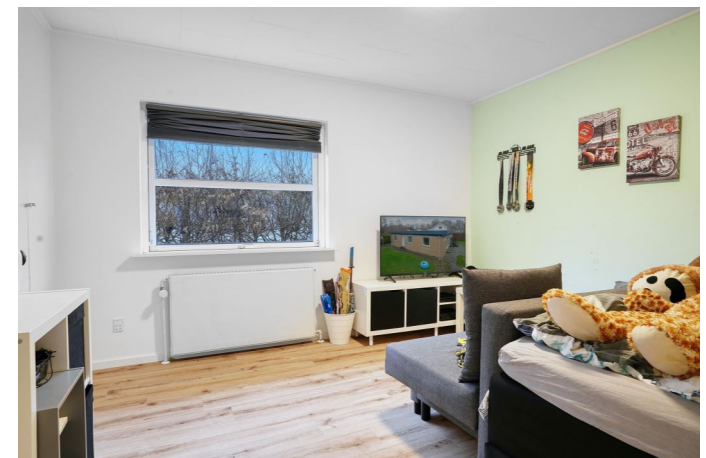
Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Pilevang 25, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

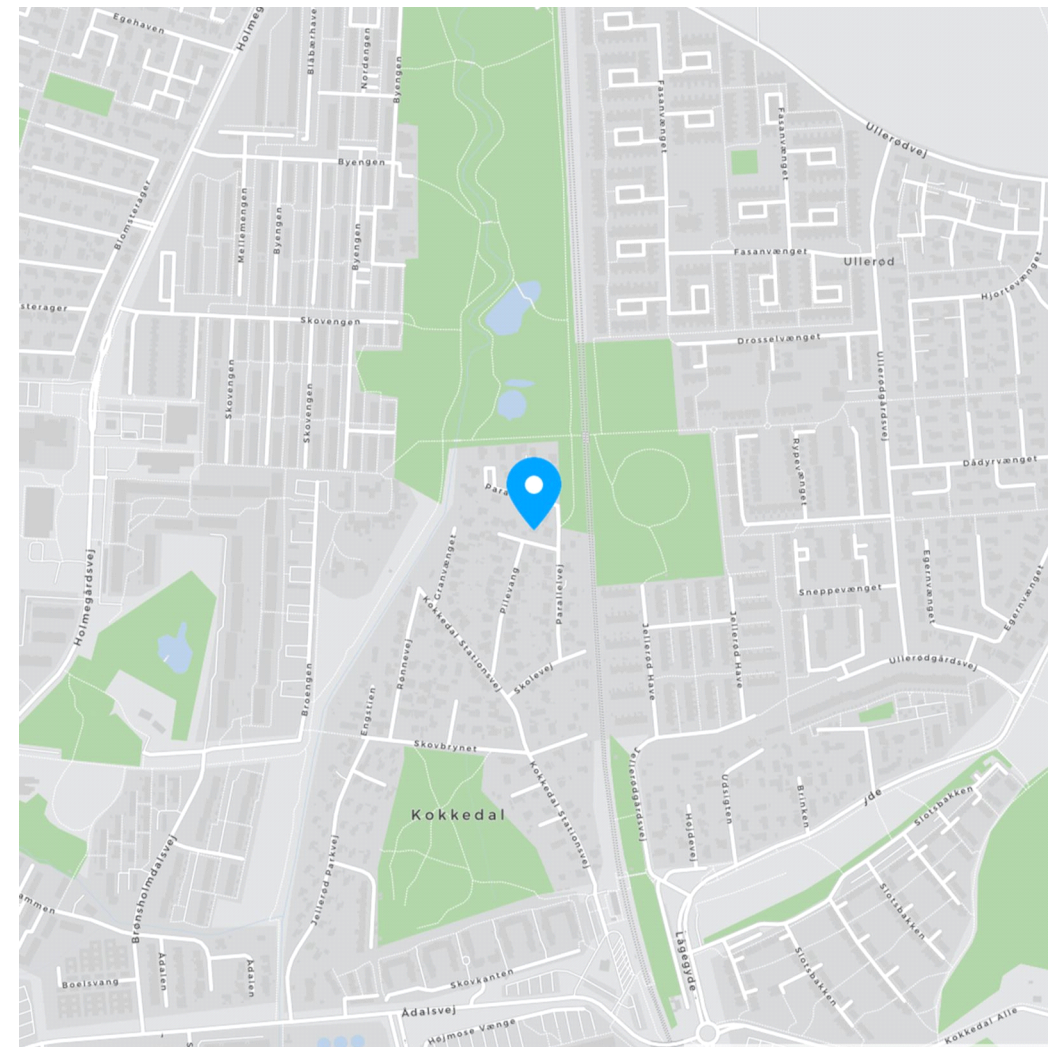
Sagsnr.: 340-2100
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 13.10.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Pilevang 25, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2100
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 13.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	1 el Jellerød, Karlebo
BFE-nr.:	2373386
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.846.000 kr.
Grundværdi:	3.053.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.076.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.442.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	694 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	43 m ²
Udhus:	5 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 17.10.1947 lbnr. 905203-14-S0001 Tillægstekst Dok om vej mv, Resp lån i
off midler, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 14_T_564
Nr. 2 lyst d. 17.10.1947 lbnr. 5203-14-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse mv Filnavn: 14_T_564
Nr. 3 lyst d. 11.06.1948 lbnr. 1784-14 Tillægstekst Dok om anlæg og kloak mv Filnavn:
14_T_564

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: Pilevang 25, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2100
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 13.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos PenSam Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice under policenummer: 304873.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.906 Forbrug: 1.506,40 m3
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Pilevang 25, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2100
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 13.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.692	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	20.272	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	6.911	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.608	I alt	kr.	4.534.447
Rottebekæmpelse 2025	kr.	183	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.		
Grundejerforening	kr.	200			
Ejerudgift i alt 1 år		47.866			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.822 md./ 285.859 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.361 md./ 232.327 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 3 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: 13.10.2025
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: Pilevang 25, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2100
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 13.10.2025

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:

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/4% Obligationslån	Obligationslån	1.655.296	1.655.296	1.670.581	DKK	4	115.931	24,25	4,41			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Jellerødgård

Pligt til medlemskab: Nej

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

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

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

Køleskab
Skabsfryser
Opvaskemaskine
Induktionskogeplade
Indbygningsovn
Emhætte

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 grundskyldsbetaling 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.



Adresse: Pilevang 25, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2100
Ejerudgift/md.: kr. 3.989

Dato: 13.10.2025

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.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Indsæt korrekt fra "brændeovn/pejseindsatse (SOP)"

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.

Huslejenævnsager

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

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område med spildevandsplan, under kloakopland K025. Den eksisterende kloaktype for området er fælleskloakeret.

Varmeplan

Ejendommen er beliggende i et område med fjernvarmeplaner. Der henvises til fjernvarmeplanen: <https://fredensborg.dk/borger/klima-og-energi/varmeplan>.

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 ve

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.