



REAL

Pilehøj 6, 2990 Nivå

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	127
Kontant	4.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.059	Grund m ²	104
Byggeår	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **340-2374**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Pilehøj 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 340-2374
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

Dato: 14.06.2026



Moderne enderækkehus med skønt lysindfald og attraktiv beliggenhed med kig til Øresund

Velkommen til dette indbydende enderækkehus, hvor moderne arkitektur, store vinduespartier og en gennemtænkt planløsning går op i en højere enhed. Her får I 127 veldisponerede kvadratmeter fordelt over tre etager samt hyggelige udearealer på begge sider af boligen.

Allerede ved ankomsten bemærkes boligens attraktive placering som endehus, der giver en mere fri fornemmelse og et flot lysindfald. Indenfor mødes I af lyse og indbydende rammer, hvor de store vinduespartier skaber en behagelig atmosfære og forbinder bolig og udearealer på fin vis.

Stueplan fungerer som familiens naturlige samlingspunkt med et stilrent køkken i åben forbindelse med spiseområdet. Her er gode arbejdsforhold, masser af opbevaringsplads og direkte adgang til en solrig terrasse, der indbyder til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Et gæstetoilet fuldender etagen.

På førstesalen finder I to gode værelser samt boligens badeværelse. Værelserne kan indrettes efter behov og egner sig oplagt som børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelser.

Øverst findes et stort og indbydende værelse, der kan anvendes som soveværelse, kontor eller hobbyrum. Herfra opleves et fint kig mod Øresund, som understreger boligens attraktive beliggenhed tæt på kysten.

Udendørs får I glæde af terrasser på begge sider af boligen, så solen kan nydes gennem dagen. Hertil kommer eget udhus samt gode parkeringsforhold lige ved boligen.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til indkøb, skole, institutioner og offentlig transport. Samtidig giver nærheden til Øresund og de grønne omgivelser gode muligheder for både gåture, løbeture og et aktivt friluftsliv, mens den nemme adgang til station og vejnet gør hverdagen bekvem for nendlere.

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: Pilehøj 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 340-2374
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

Dato: 14.06.2026



Adresse: Pilehøj 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 340-2374
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

Dato: 14.06.2026

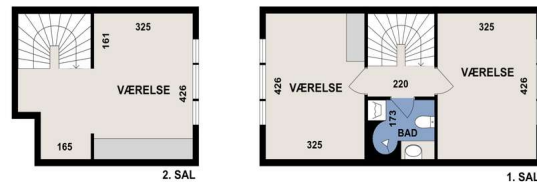
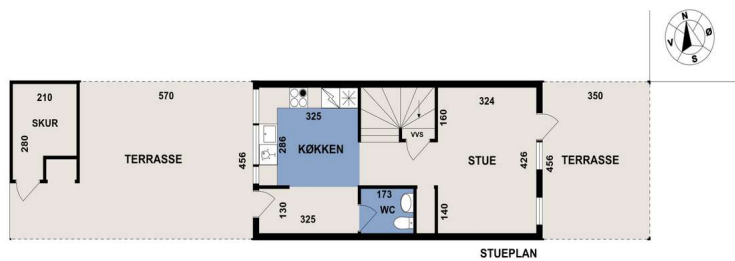




Adresse: Pilehøj 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 4.195.000

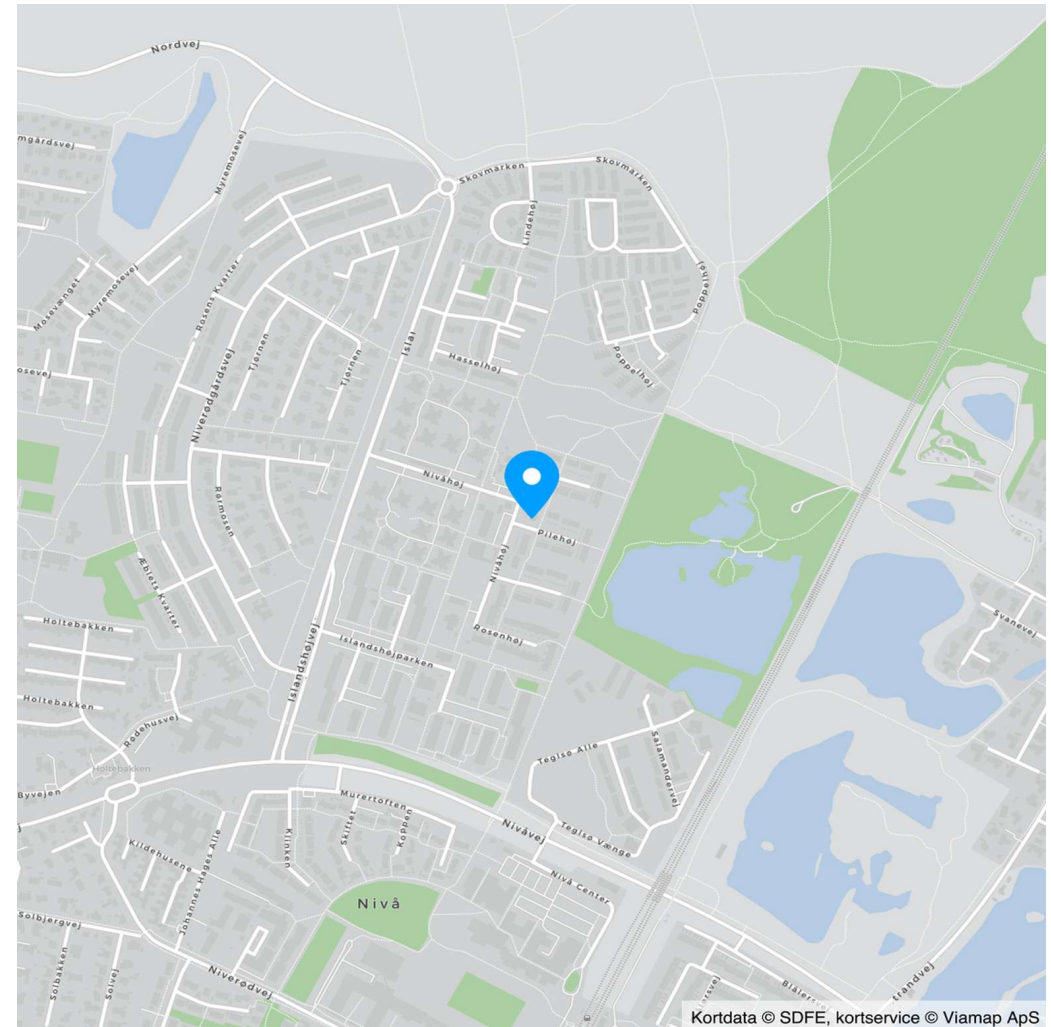
Sagsnr.: 340-2374
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

Dato: 14.06.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Pilehøj 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 340-2374
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

Dato: 14.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 1so Niverød By, Karlebo
BFE-nr.: 10009063
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 3.303.000
Grundværdi: 1.146.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.616.800
Grundlag for grundskyld: 915.200

Arealer**

Grundareal: 104 m²
Boligareal i alt: 127 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 7 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 14.03.1972 - Byplanvedtægt nr. 16
- Nr. 2: 08.06.1973 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 3: 23.12.1981 - Lokalplan nr. 28
- Nr. 4: 16.12.1985 - Dok om bidrag til byggemodning
- Nr. 5: 04.10.1988 - Retsanm Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 6: 12.10.1988 - Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 7: 19.08.2005 - Skødets § 8 om byggeriets udformning og salg mv.
- Nr. 8: 30.11.2010 - Servitut angående vandledninger
- Nr. 9: 22.02.2011 - Servitut angående kloakledninger
- Nr. 11: 08.10.2018 - Vedtægter for Grundejerforeningen Øresundshøj

Planer

Kommuneplan NB 10 - Rækkehusbebyggelse ved Islandshøj
Lokalplan LP28 - Boligområde syd for Islandshøj

Tilbehør:

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

Kogeplade (Gagganau, 2019), Ovn (Blomberg, 2019), Mikrobølgeovn (Blomberg, 2019), Emhætte (Thermex, 2019), Køle/fryseskab (Siemens, 2023), Opvaskemaskine (ASKO, 2019), Elektriske Gardiner

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Pilehøj 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 340-2374
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

Dato: 14.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: jf. Sælgers Husforsikring under policenummer: 197 435 747

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Pilehøj 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 340-2374
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

Dato: 14.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.346	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	7.596	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
Grundejerforening	kr.	7.000	Gebyr for notering af ejerskifte administrator	kr.	2.100
Rottebekæmpelse	kr.	64	I alt	kr.	4.236.650
Husforsikring	kr.	4.063	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere herunder juridiske, finansielle og byggetekniske mv.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.712			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.790 md. / 273.482 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.341 md. / 220.088 år v/25,94 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Pilehøj 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 340-2374
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

Dato: 14.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 12: hovedstol kr. 1.771.000
Nr. 13: hovedstol kr. 150.000
Nr. 14: hovedstol kr. 971.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		14.06.2026

Grundejerforening

Navn: G/F Øresundshøj
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillings ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

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.

Priser for affald i 2026

De obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koster kr. 4.643 kr. For enfamilieboliger med 240 liters beholdere (14-dages tømning). Gebyrer for mad- og restaffald afhænger af boligtypen samt antal og størrelse af beholdere ved fællesordninger.

Jordforurening

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

Forfalden gæld til kommunen

Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at eventuel statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.

Husdyr



Adresse: Pilehøj 6, 2990 Nivå
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 340-2374
Ejerudgift/md.: kr. 3.059

Dato: 14.06.2026

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.

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 RealMæglernes over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandler-team i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.