

REAL



Havrevænget 317, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	106
Kontantpris	3.845.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.493	Grund m2	700
Byggear	1974	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2149**

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: Havrevænget 317, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 340-2149
Ejerudgift/md.: kr. 3.493

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

På Havrevænget 317 venter en velholdt villa, der udgør det perfekte udgangspunkt for hverdagen for børnefamilien. Planløsningen er ideel til jer med to børn, hvor både tiden tilbragt sammen og muligheden for at kunne trække sig i fred og ro er prioriteret.

Her er tre gedigne værelser, praktisk bryggers, badeværelse, rummelig forstue og dejlige fællesrum.

Boligen er løbende opdateret og fremstår i dag indbydende, velholdt, lys og hyggelig. Her er både indflytningsklart og plads til, at I over tiden kan sætte jeres eget præg på indretningen.

I baghaven forlænger et stemningsfuldt, overdækket terrassemiljø udesæsonen. Her kan I trække ind på sommeraftenerne, når duggen falder, eller hygge med en varmelampe og et tæppe i ydersæsonerne. Haven ligger syd og vestvendt og byder altså på sol hele dagen. Her er stor plæne med plads til leg og masser af muligheder for at etablere hyggekrege og terrasser.

Atmosfæren i kvarteret er præget af, at de lukkede villaveje er trafiksvage, af det gode naboskab og af, at de udbredte stisystemer fører rundt i hele området til både skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter. Her kan børnene frit færdes til og fra det hele, uden at skulle bekymre sig om at krydse større færdselsårer. Her er masser af fantastiske muligheder for oplevelser i det i fri nærområde og med både åbne vidder, skov og kyst og strand inden for gå- og cykelafstande af denne velindrettede etplansvilla, får de naturglade virkelig noget at se frem til.

Villaen er beliggende på en lukket vej og lige ved siden af Kokkedal Skole. Hvis det, at have hurtig, nem og tryk skolevej til jeres børn står højt på ønskelisten, så skal I kigge med her.

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: Ariyan Rahnama Sarmoli

Adresse: Havrevænget 317, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 340-2149
Ejerudgift/md.: kr. 3.493

Dato: 16.09.2025



Værelse



Værelse



Stue



Værelse



Værelse



Stue

Adresse: Havrevænget 317, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 340-2149
Ejerudgift/md.: kr. 3.493

Dato: 16.09.2025



Køkken



Ejendommen



Køkken



Bryggers

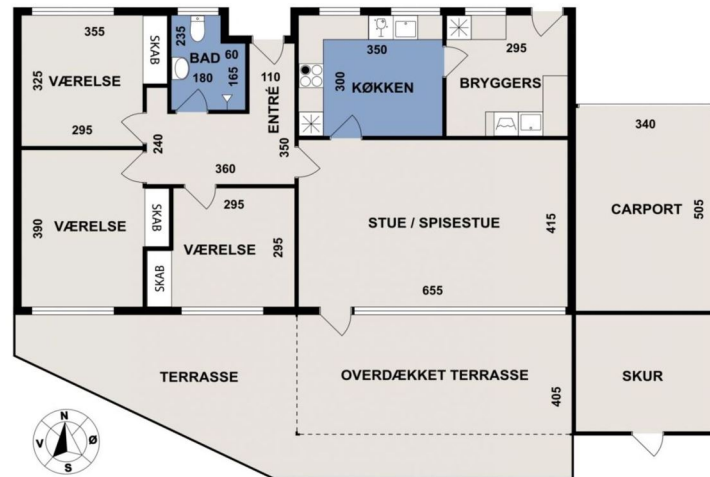


Lufffoto

Adresse: Havrevænget 317, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.845.000

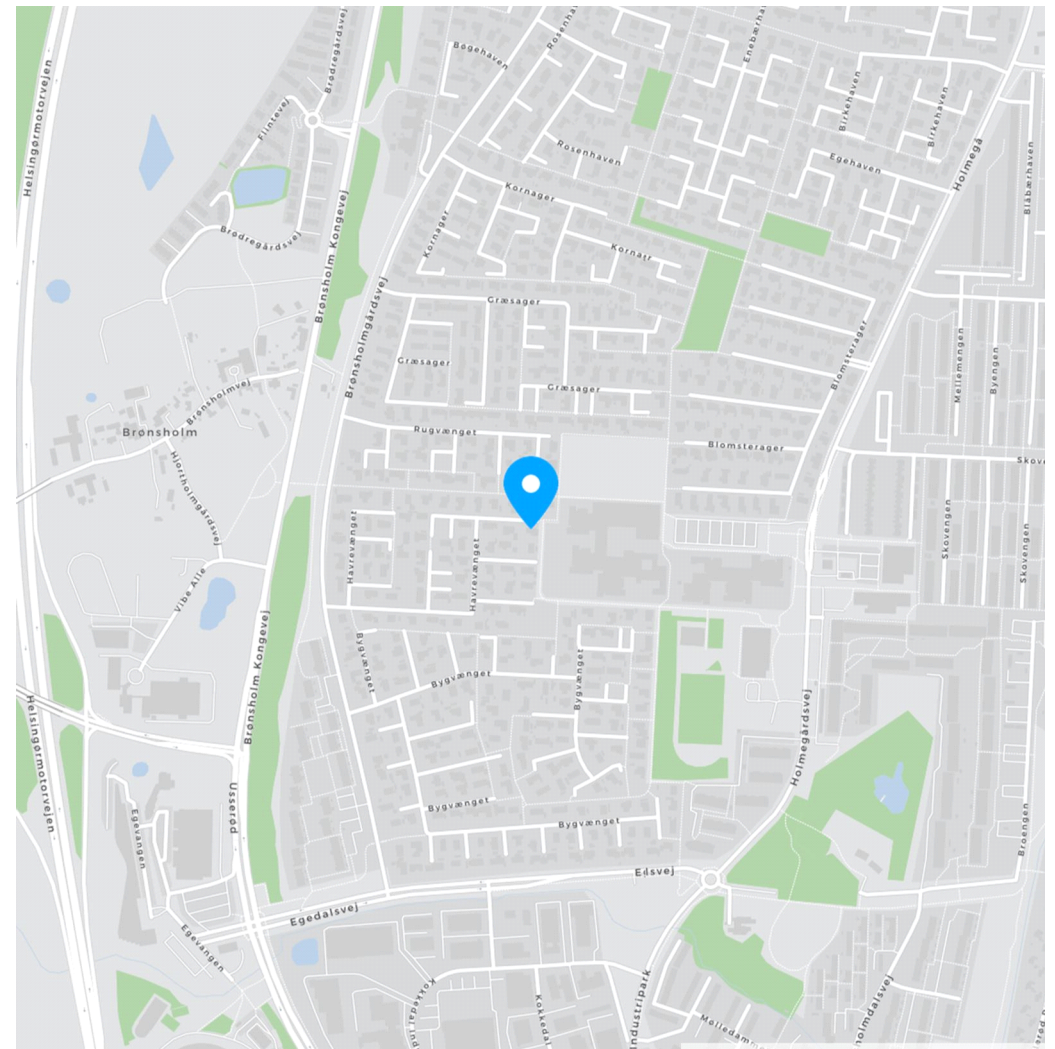
Sagsnr.: 340-2149
Ejerudgift/md.: kr. 3.493

Dato: 16.09.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Havrevænget 317, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 340-2149
Ejerudgift/md.: kr. 3.493

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	2 dd Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	2372149
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.022.000 kr.
Grundværdi:	2.731.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.417.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²

Øvrige arealer:	
Carpot:	28 m ²
Overdækket areal:	22 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. 24.01.1955 lbnr. 554-14-S0001 Tillægstekst Dok om frafald af evt. krav på fællesudvalget for vandindvinding ved Sjælsø mv, ved vandmangel Filnavn: 14_X_281
Nr. 2 lyst d. 18.03.1959 lbnr. 1710-14 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 14_Æ_298
Nr. 3 lyst d. 23.05.1967 lbnr. 5136-14-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Tillige lyst pantstiftende. 8/2-1973, 25/9-1979 lyst ptgn Anmærkning Retsanm Filnavn: 14_Z_578
Nr. 4 lyst d. 04.11.1971 lbnr. 18726-14 Tillægstekst Dok om beplantning mv Filnavn: 14_Z_578

Planforhold:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme: Kokkedal Vest

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: Havrevænget 317, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 340-2149
Ejerudgift/md.: kr. 3.493

Dato: 16.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand forsikring 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.: 16.100 Forbrug: 1.332,70 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Havrevænget 317, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 340-2149
Ejerudgift/md.: kr. 3.493

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.330	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.845.000
Grundskyld	kr.	18.134	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Renovation	kr.	4.058	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.950
Grundejerforening	kr.	250	I alt	kr.	3.877.598
Rottebekæmpelse	kr.	146	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.		
Husforsikring	kr.	6.993			
Ejerudgift i alt 1 år		41.911			

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.746 md./ 248.957 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.689 md./ 200.265 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: 15.09.2025
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: Havrevænget 317, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 340-2149
Ejerudgift/md.: kr. 3.493

Dato: 16.09.2025

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
Realkredit Danmark/3,3% Obligationslån	Obligationslån	945.357	945.357	995.537	DKK	3,28	110.130	11,25	3,16			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Holmegård Grundejerforeningen Holmegård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.000 i form af Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Constructar
Opvaskemaskine mrk. Electrolux
Emhætte mrk. Constructar
Kogeplade mrk. Gram
Ovn mrk. Constructar

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 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. 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. 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.

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.



Adresse: Havrevænget 317, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 340-2149
Ejerudgift/md.: kr. 3.493

Dato: 16.09.2025

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.

Huslejenævns sager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævns sager på ejendommen.

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/>.

Priser for affald i 2025

I 2025 vil de obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koste 4.608 kr. inkl. moms, hvilket er en reduktion på 465 kr. (-9,2%) i forhold til 2024.

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 sagsbehandlerteam i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.