

REAL



## Kornager 508, 2980 Kokkedal

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>156</b>
Kontant	<b>5.595.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>4.278</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>764</b>
Byggeår	<b>1974</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **340-2361**

**RealMæglerne** Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / [www.realmaeglerne.dk/kokkedal](http://www.realmaeglerne.dk/kokkedal)

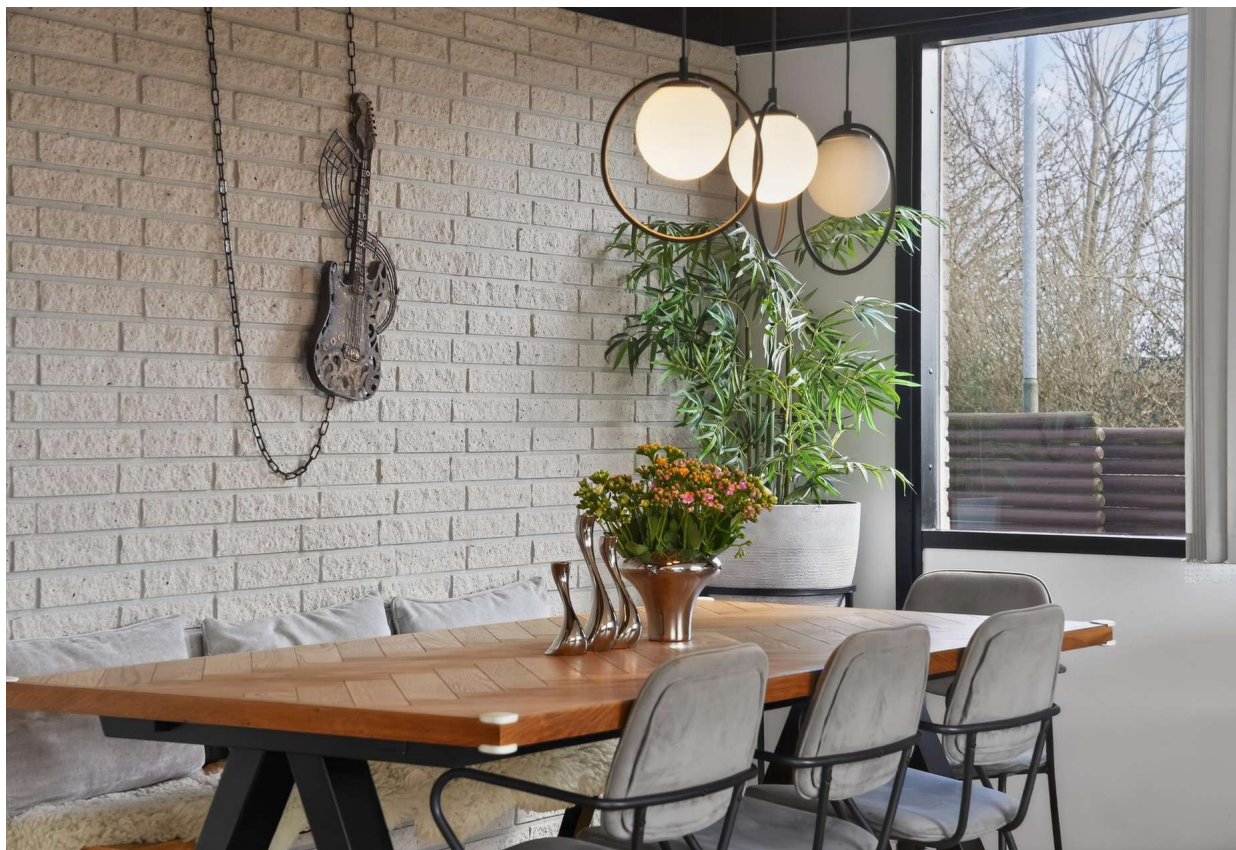
## Salgsopstilling

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: Kornager 508, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 340-2361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 11.05.2026



### Velindrettet etplansvilla med gode opholdsrum og moderne badeværelse

Velindrettet etplansvilla med fire værelser, gode opholdsrum og en terrasse, der i praksis fungerer som en forlængelse af stuen i sommerhalvåret.

Boligen rummer 156 m<sup>2</sup> og er disponeret med en klar opdeling mellem ophold og værelser. Stue og spisestue ligger samlet og fremstår lyse med et godt kig til haven gennem de store vinduespartier. Herfra er der direkte udgang til en stor træterrasse, hvor der er god plads til både spisebord og loungemøbler. Spisestuen har et mere markant udtryk med loft i træ og rå murstensvæg, som tilfører rummet varme og karakter.

Køkkenet ligger separat, men i tæt forbindelse med opholdsrummene. Det fremstår funktionelt med god skabsplads. I forlængelse heraf ligger bryggerset, som giver en praktisk indgang og ekstra opbevaringsmuligheder i hverdagen.

Værelsesafdelingen er indrettet med i alt fire værelser. Tre ligger samlet og er oplagte som børneværelser, kontor eller gæsterum. Det fjerde værelse er husets største og ligger mere tilbagetrukket, hvilket giver en naturlig opdeling til forældresoveværelse.

Badeværelset er moderniseret og fremstår stilrent med mørke klinker, fritstående badekar, separat bruseniche og god plads omkring vaskemiljøet. Derudover er der et gæstetoilet, som aflaster i hverdagen.

Udendørs får I en have med plads til både leg og ophold samt en hyggelig bålplads. Den flisebelagte indkørsel leder op til carporten, som giver en praktisk og beskyttet parkering.

Beliggenheden er rolig og velegnet til børnefamilier med lukkede veje og gode stisystemer, så børnene trygt kan færdes i området. Samtidig er både skov, strand og Rungsted Havn inden for kort afstand.

### 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: Kornager 508, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 340-2361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

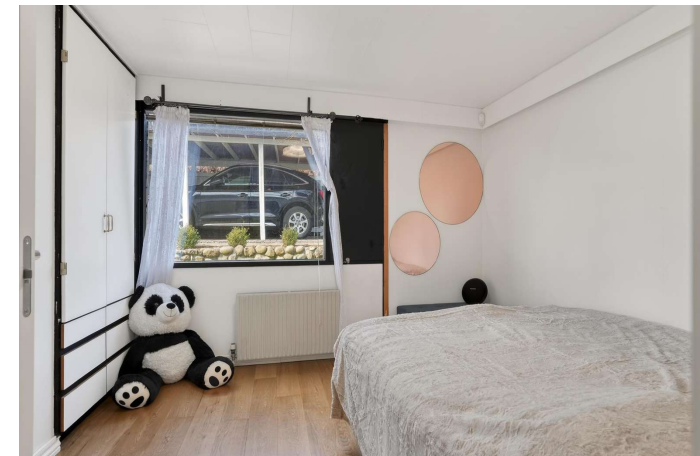
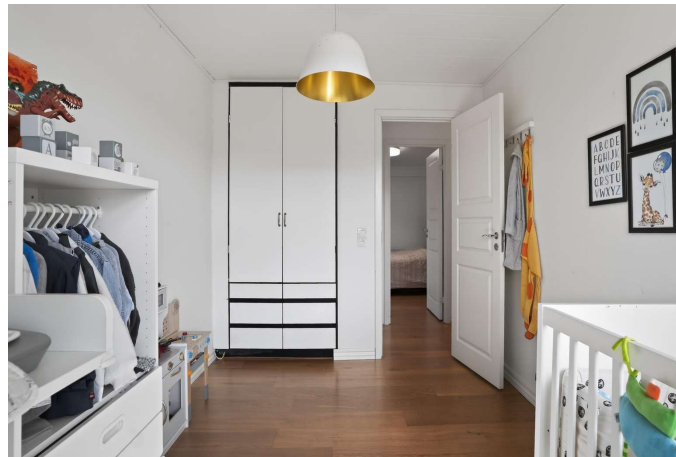
Dato: 11.05.2026



Adresse: Kornager 508, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 340-2361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 11.05.2026





Adresse: Kornager 508, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 340-2361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 11.05.2026





Adresse: Kornager 508, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 340-2361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

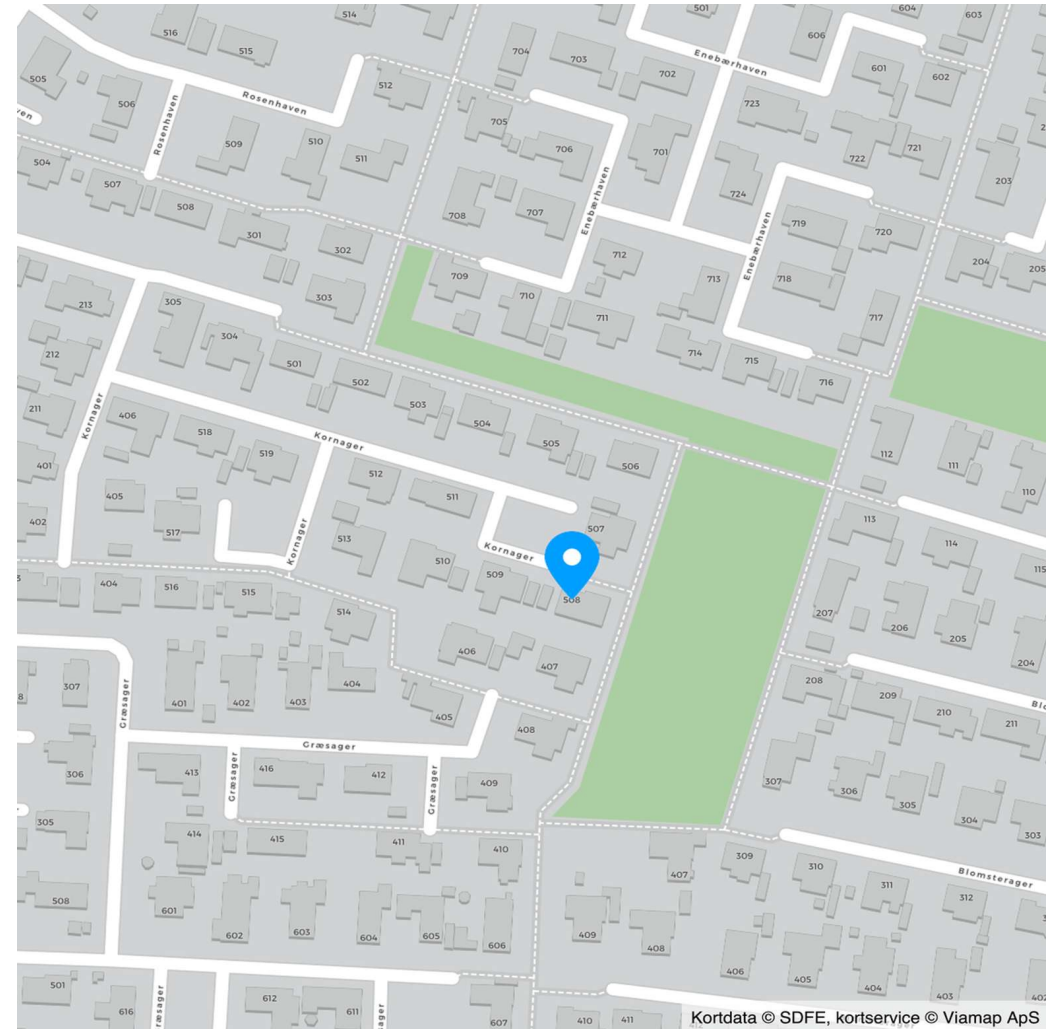
Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3/DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viapmap ApS



Adresse: Kornager 508, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 340-2361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Fredensborg  
Matr.nr.: 3dk Brønsholm By, Karlebo  
BFE-nr.: 2372568  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1974

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.014.000  
Grundværdi: 2.749.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.211.200  
Grundlag for grundskyld: 2.199.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 764 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 156 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 22 m<sup>2</sup>  
heraf Areal af indbygget udhus: 8 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 24.01.1955 - Dok om frafald af evt. krav på fællesudvalget for vandindvinding ved Sjælsø mv, ved vandmangel
- Nr. 2: 15.05.1971 - Byplanvedtægt nr 12
- Nr. 3: 26.09.1972 - Dok om hegn, hegnsmur mv Retsanm
- Nr. 4: 03.11.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv Retsanm
- Nr. 5: 02.01.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv Retsanm
- Nr. 6: 06.12.1976 - Byplanvedtægt nr. 12, tillæg

**Planer**

Kommuneplan KB 01 - Kokkedal Vest  
Lokalplan BV12 - En del af Brønsholm by

Tilbehør:

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

Skabsfryser (2000), Køleskab (Siemens, 2017), Ovn (Miele, 2002), Emhætte (Siemens, 2002), Kogeplade (Miele, 2002), Opvaskemaskine (Bosch, 2019), Vaskemaskine (Miele, 2006), Tørretumbler (Zanussi, 2007)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kornager 508, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 340-2361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringspolice omfatter ikke følgende forhold: Skader opstået i eller fra stikledning ved nedløbet placeret ved husets hjørne mod carport/have, samt insekt-, svampe- og råds-kader i eller på tagkonstruktionen på carporten.

Der henvises til sælgers husforsikringspolice, policenummer: 805-5.000.269.795.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.900 Forbrug: 19.520 m3

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptillingens 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 "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

**Jordforurening**

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

**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.

**Om pejseindsats**

Der findes en pejseindsats på ejendommen, som ifølge sælger er produceret i 2024, jf. sælgers monteringsfaktura. Køber er i forbindelse med ejerskiftet forpligtet til senest 6 måneder efter overtagelsesdagen at indsende dokumentation til Miljøstyrelsen for, at pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere, jf. § 6 i bekendtgørelse nr. 1449 af 17. juni 2021 om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom. Det påhviler køber at indhente og fremsende behørig dokumentation.



Adresse: Kornager 508, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 340-2361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.377	Kontantpris	kr.	5.595.000
Grundskyld	kr.	18.253	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Renovation	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.000
Grundejerforening	kr.	550	I alt	kr.	5.641.450
Rottebekæmpelse	kr.	119			
Husforsikring	kr.	11.388	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.	51.330			

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.677 md. / 368.123 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.690 md. / 296.285 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: 30.04.2026

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: Kornager 508, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 340-2361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.278

Dato: 11.05.2026

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. 8: hovedstol kr. 2.319.000  
Nr. 9: hovedstol kr. 470.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		11.05.2026

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Hjortholm

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.