

REAL



Havrevænget 307, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	122
Kontantpris	3.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.403	Grund m2	700
Byggeår	1972	Energimærke	F

Sagsnr. **340-2142**

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: Havrevænget 307, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2142
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 28.08.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar familievilla i rolige omgivelser

Velkommen til Havrevænget 307, en indbydende og moderniseret villa beliggende i et attraktivt villakvarter i Kokkedal. Her får du en velindrettet bolig med 122 m² i ét plan, store lyse opholdsrum, tre værelser, et stilrent køkken og en hyggelig brændeovn, der skaber en varm atmosfære i de kolde måneder.

Hjemmets hjerte er det moderne kvik køkken, der med sine lyse elementer, stilrene detaljer og gode arbejdsplads gør madlavningen til en fornøjelse. Køkkenet er åbent mod alrummet, hvor en indbygget spiseplads giver en hyggelig stemning og skaber en naturlig overgang til boligens øvrige rum. Den rummelige stue har et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier, som giver en flot udsigt til haven og direkte udgang til en overdækket terrasse. Stuen indbyder til afslapning med en brændeovn som et hyggeligt supplement til boligens primære opvarmingskilde.

Boligen byder på tre gode værelser, der kan anvendes som soveværelse, børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Det flotte badeværelse er velholdt med badekar, opbevaringsplads og moderne indretning. Hertil kommer et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og direkte udgang til haven.

Den 700 m² store grund giver masser af plads til både leg og afslapning. 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. På grunden finder du desuden en carport samt et praktisk udhus, der sikrer gode opbevaringsmuligheder. Ejendommen er placeret i et fredeligt villakvarter tæt på skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og offentlig transport. Motorvejsnettet ligger inden for kort rækkevidde, hvilket gør det let at pendle til både København og de omkringliggende byer.

En indflytningsklar bolig i skønne omgivelser – kontakt os i dag for en fremvisning!

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.

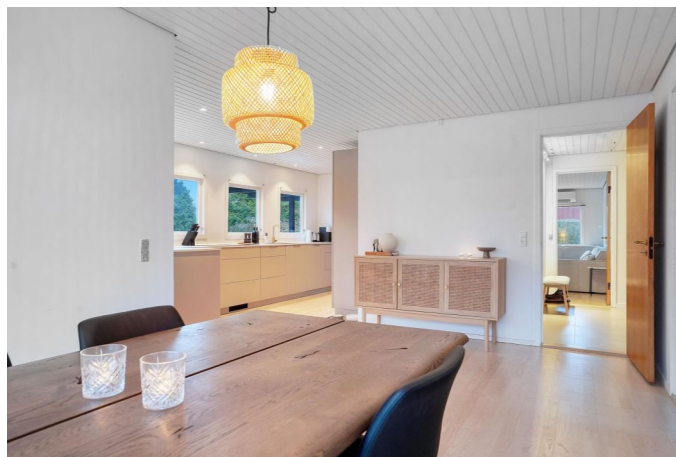
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christoffer La Cour Bentzon

Adresse: Havrevænget 307, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2142
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

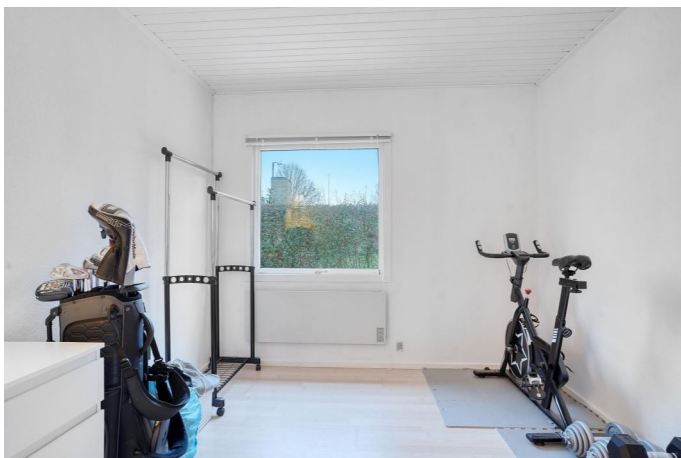
Dato: 28.08.2025



Adresse: Havrevænget 307, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2142
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

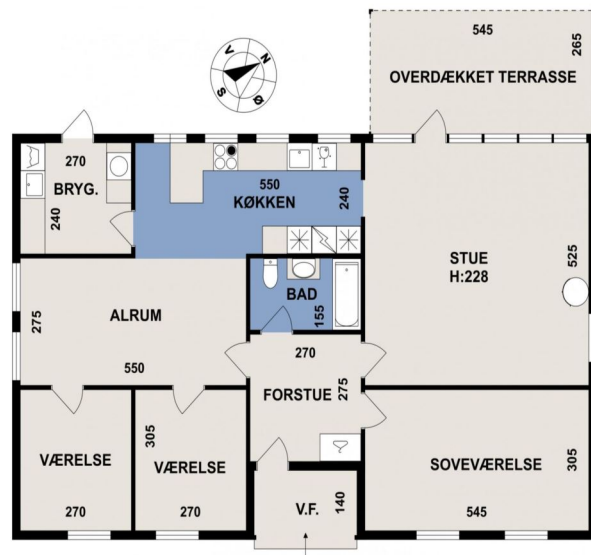
Dato: 28.08.2025



Adresse: Havrevænget 307, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

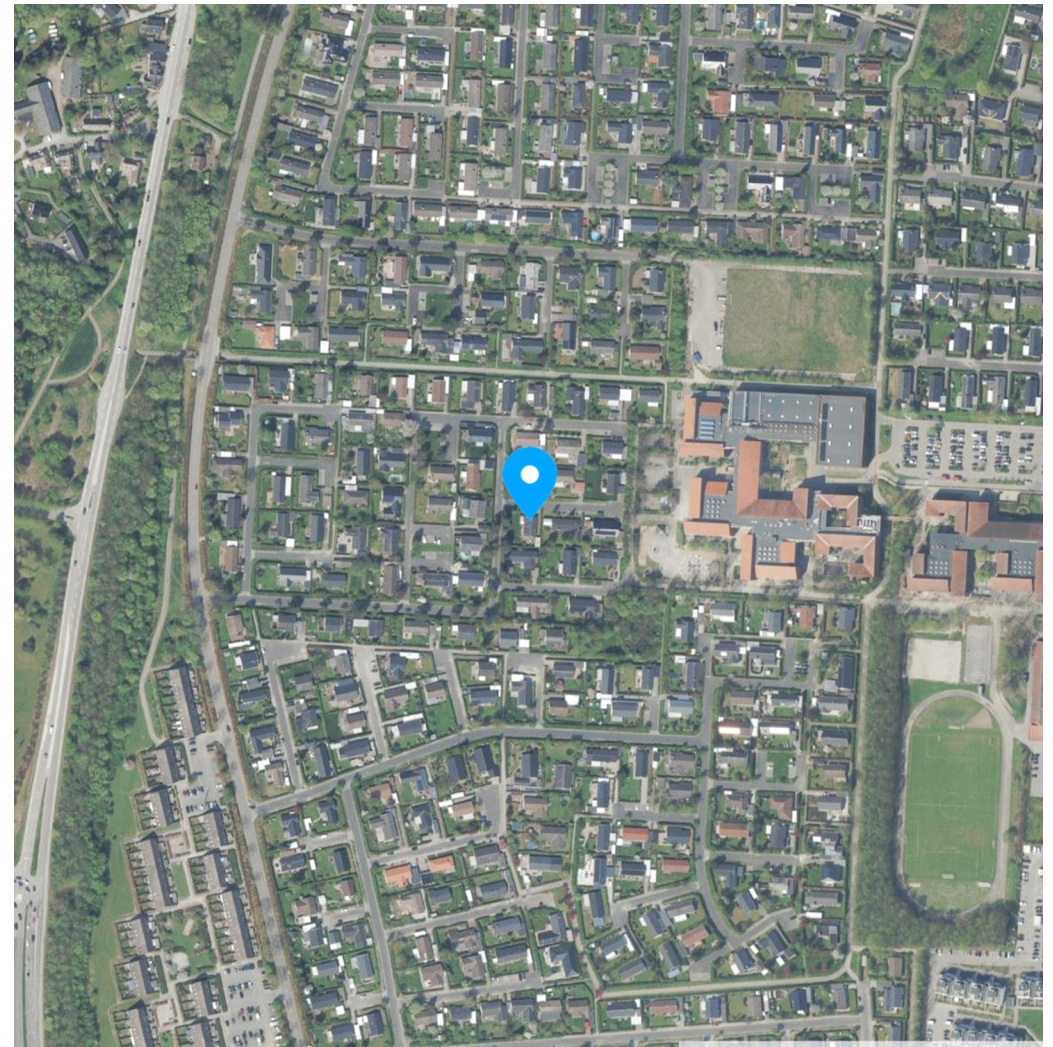
Sagsnr.: 340-2142
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 28.08.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Havrevænget 307, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2142
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 28.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	2 bq Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	2372109
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1972

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	13 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:

Nr. 1 lyst d. 18.03.1959 lbnr. 1710-14 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 14_Æ_298
Nr. 2 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. 3 lyst d. 25.05.1968 lbnr. 5159-14 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om beplantning mv Filnavn: 14_Z_578

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.246.000 kr.
Grundværdi:	2.615.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.596.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.092.000 kr.

Tilbehør:

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

Skabsfryser: AEG, 2022
Køleskab: Siemens, 2022
Opvaskemaskine: Siemens, 2022
Induktionskogeplade: AEG, 2022
Indbygningsovn: AEG, 2022
Mikroovn: AEG, 2022

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Havrevænget 307, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2142
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 28.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Popermo Forsikring GS
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police nr. 0518447026

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.647 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 F.



Adresse: Havrevænget 307, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2142
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 28.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.244	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	17.364	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.010
Husforsikring	kr.	3.612	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	5.073			
Skorstensfejning	kr.	1.142	I alt	kr.	3.827.660
Rottebekæmpelse	kr.	150	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.	250			
Ejerudgift i alt 1 år		40.835			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.515 md./ 246.184 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.502 md./ 198.027 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: 23.08.2025
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 307, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2142
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 28.08.2025

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/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.651.454	2.783.444	2.757.538	DKK	3,03	166.730	28,75	3,10			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Holmegård Grundejerforeningen Holmegård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

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 nu endeligt grundlag. Grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, hvorfor de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendes 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.

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.

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende i et område med spildevandsplaner. Den eksisterende kloaktype for området er separatkloakeret, hvor spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning. Der foreligger mulighed for udtræden kun for regnvand, KOO5.

Tillæg til salgsoptillingens afsnit om tilbehør



Adresse: Havrevænget 307, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2142
Ejerudgift/md.: kr. 3.403

Dato: 28.08.2025

Vaskemaskine og tørretumbler medfølger i handlen.

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.