

REAL



Havrevænget 316, 2980 Kokkedal

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 132 |
| Kontant | 4.995.000 | Værelser | 5 |
| Ejerudgift | 3.875 | Grund m ² | 700 |
| Byggeår | 1979 | Energimærke | D |

Sagsnr. **340-2353**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

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

Adresse: Havrevænget 316, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2353
Ejerudgift/md.: kr. 3.875

Dato: 16.05.2026



Familievilla med loft til kip i spisekøkken og opholdsstue samt Velux-ovenlysvinduer

Denne indbydende bolig skiller sig ud i området. Med en exceptionel lofts-højde og en gennemtænkt planløsning skabes en fantastisk rumførelse, der får huset til at opleves større end de faktiske kvadratmeter.

Boligens naturlige samlingspunkt er det åbne opholdsmiljø med spisekøkken og stue i åben forbindelse, begge med loft til kip. De mange motorstyrede Velux-ovenlysvinduer i både spisekøkken og opholdsstue giver et fantastisk lysindfald og understreger den lyse og luftige atmosfære. Lyset kan efter behov reguleres med de motorstyrede rullegardiner.

I spisekøkkenet bidrager en masseovn med både hyggestemning og en behagelig, jævn varme i boligen.

Fra opholdsrummet er der direkte adgang til en stor udestue på 30 m² med termoglas i både tag og vinduer, som giver ekstra opholdsplads og forlænger udesæsonen.

Boligen rummer tre gode børneværelser samt et forældresoveværelse, et rummeligt badeværelse med separat bruseafsnit og håndklædevarmer samt et praktisk bryggers med egen indgang. Derudover er huset udstyret med centralstøvsuger.

Udenfor venter en solrig og hyggelig have med god plads til både leg og afslapning. Her er der mulighed for at indrette med trampolin og legefaciliteter til børnene eller nyde de rolige stunder i hængekøjen mellem de gamle træer.

Beliggenheden er særdeles familievenlig med gåafstand til både skole, børneinstitution, busstoppested og indkøb, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

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 316, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2353
Ejerudgift/md.: kr. 3.875

Dato: 16.05.2026



Adresse: Havrevænget 316, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2353
Ejerudgift/md.: kr. 3.875

Dato: 16.05.2026



Adresse: Havrevænget 316, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2353
Ejerudgift/md.: kr. 3.875

Dato: 16.05.2026





Adresse: Havrevænget 316, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

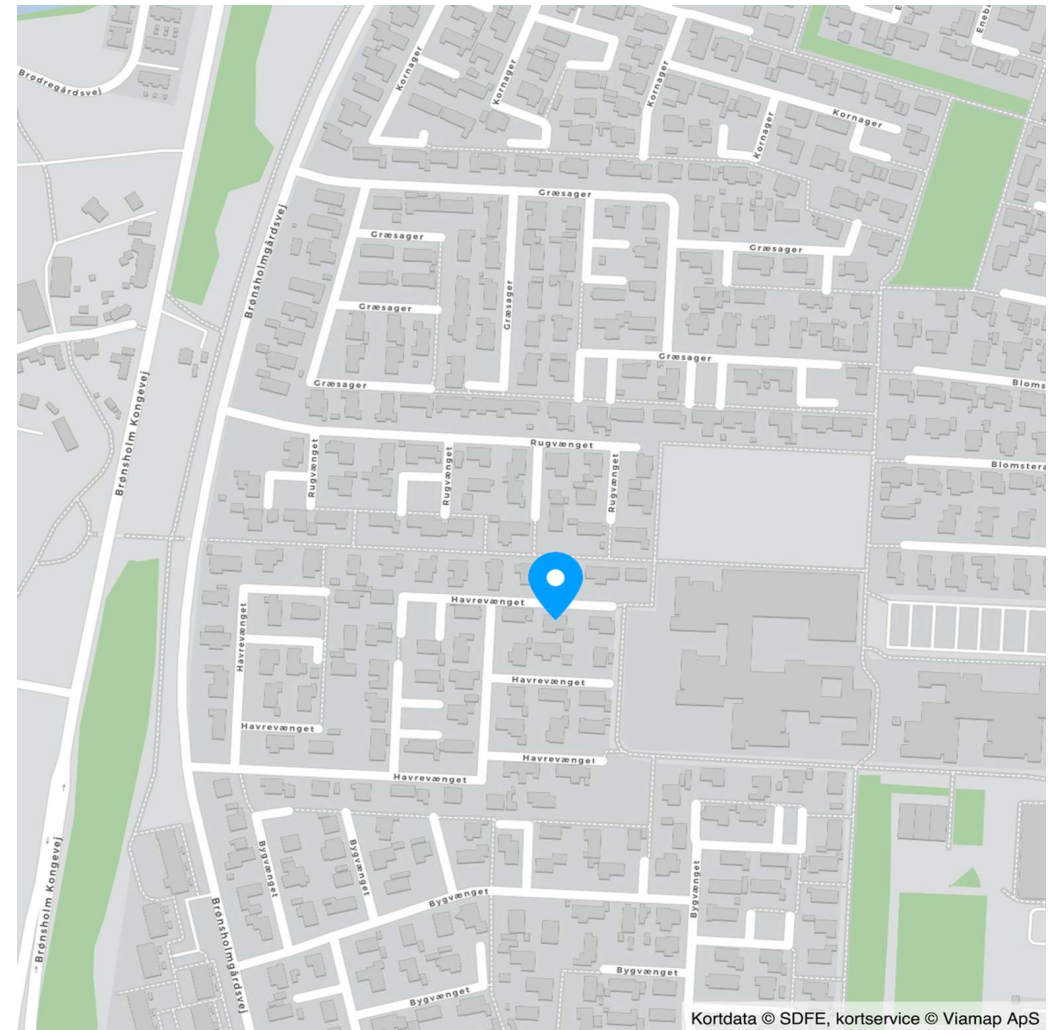
Sagsnr.: 340-2353
Ejerudgift/md.: kr. 3.875

Dato: 16.05.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Havrevænget 316, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2353
Ejerudgift/md.: kr. 3.875

Dato: 16.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 2bt Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.: 2372112
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1979

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 132 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 30 m²
Carport: 60 m²
Heraf areal af indbygget udhus: 10 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.787.000
Grundværdi: 2.796.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.029.600
Grundlag for grundskyld: 2.236.800

** 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: 18.03.1959 - Dok om vandværk mv
- Nr. 2: 23.05.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Tillige lyst pantstiftende. 8/2-1973, 25/9-1979 lyst ptgn Retsanm
- Nr. 3: 25.05.1968 - Retsanm Dok om beplantning mv
- Nr. 4: 11.01.1969 - Dok om pligt til i 12 år at aftage brændselsolie, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan KB 01 - Kokkedal Vest

Tilbehør:

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

Fryser (Vestfrost, 2005), Køleskab (Samsung, 2015), Opvaskemaskine (Siemens, 2015), Kogeplade (Voss electro-lux, 2015), Ovn (AEG, 2015), Emhætte (Electrolux, 2015), Vaskemaskine (Bauknecht, 2024), Mikrobølgeovn (Dawoo, 2018)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Havrevænget 316, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2353
Ejerudgift/md.: kr. 3.875

Dato: 16.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.200 Forbrug: 11.720 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe og masseovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen. Der er samtidigt anført årligt kr. 500 til brænde og årligt kr. 7.100 for el til andet.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Havrevænget 316, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2353
Ejerudgift/md.: kr. 3.875

Dato: 16.05.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 15.451 | Kontantpris | kr. | 4.995.000 |
| Grundskyld | kr. | 18.565 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 31.850 |
| Renovation | kr. | 4.643 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.067 |
| Grundejerforening | kr. | 250 | I alt | kr. | 5.034.917 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 138 | | | |
| Husforsikring | kr. | 6.810 | 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. | | |
| Skorstensfejerafgift | kr. | 639 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 46.496 | | | |

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/nettoyldelse 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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.397 md. / 328.759 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.050 md. / 264.600 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: Havrevænget 316, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2353
Ejerudgift/md.: kr. 3.875

Dato: 16.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato |
|---------------------------------------|-------|------------|
| Der er ingen gæld udenfor købesummen. | | 16.05.2026 |

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Holmegård Grundejerforeningen Holmegård
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning
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.

Byzone

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

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.

Huslejenævnsager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnsager vedr. lejligheden.

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.

Masseovn

Ejendommen kan sekundært opvarmes med en masseovn. I henhold til bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom finder bekendtgørelsen ikke anvendelse på masseovne, jf. § 2, stk. 8.

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.

Announce



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.