



REAL

Græsager 411, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	111
Kontant	3.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.275	Grund m ²	700
Byggeår	1976	Energimærke	B

Sagsnr. **340-2044**

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: Græsager 411, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 340-2044
Ejerudgift/md.: kr. 3.275

Dato: 19.02.2026



Håndværkertilbud i god stand og skarp pris

Her får I en bolig med masser af potentiale for at sætte sit eget præg – et oplagt hjem for jer, der drømmer om at skabe noget personligt og samtidig flytte ind i en ejendom, der allerede fremstår i god og velholdt stand.

Huset er oprindeligt opført med elvarme, men sælger har fået installeret varmepumpe, hvilket giver en mere tidssvarende og energieffektiv opvarmningsform.

Boligen rummer en god planløsning med 2 børneværelser samt et stort forældresoveværelse med direkte adgang til det store badeværelse med både brus og kar. Der er også adgang til badeværelset fra entréen.

Køkkenet er i åben forbindelse med stuen, som kan opdeles med spise- og opholdsstue. Herudover byder boligen på et godt bryggers og en hyggelig udestue, som forlænger sæsonen og skaber et ekstra opholdsrum med kig til haven. Grunden byder på en stor solrig og ugeneret have med hyggekrege og terrasser, hvor både morgenkaffen og sommeraftenerne kan nydes i private omgivelser. Der er samtidig mulighed for at tilbygge, hvis familien vokser, eller boligdrømmene ændrer sig. Til ejendommen hører desuden carport og skur med god plads til både bil, cykler og opbevaring.

Beliggenheden er ideel for børnefamilien. Både Kokkedal Skole, NGG og Bøgegården er inden for cykelafstand, og børnene kan nemt og sikkert komme rundt via lukkede stisystemer. I bor desuden tæt på indkøb, busstoppested, skov, eng og sandstrand – her er natur og hverdagens fornødenheder lige ved hånden.

En bolig med gode rammer, attraktiv beliggenhed og masser af muligheder for at skabe jeres drømmehjem.

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: Græsager 411, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 340-2044
Ejerudgift/md.: kr. 3.275

Dato: 19.02.2026



Køkken



Stue



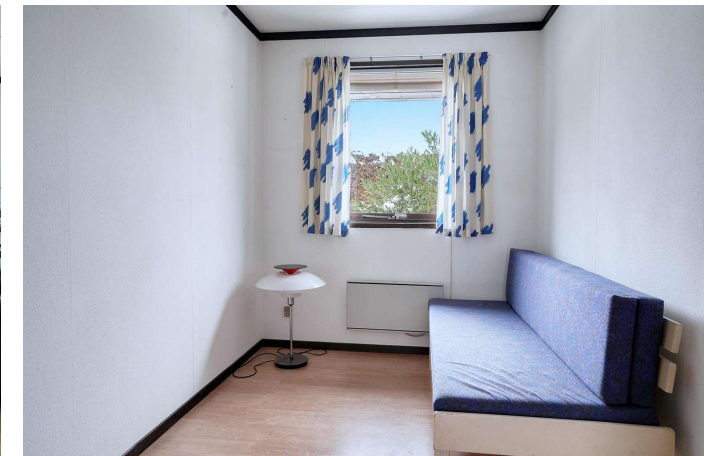
Værelse



Køkken



Stue



Værelse

Adresse: Græsager 411, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 340-2044
Ejerudgift/md.: kr. 3.275

Dato: 19.02.2026



Badeværelse



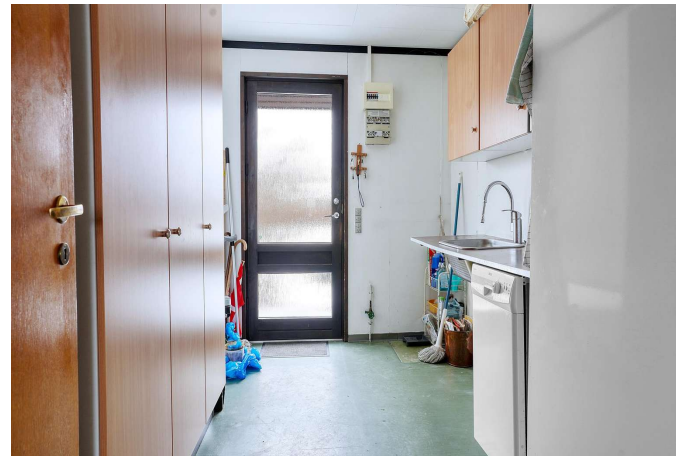
Bryggers



Vinterhave



Badeværelse



Bryggers



Have



Adresse: Græsager 411, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.695.000

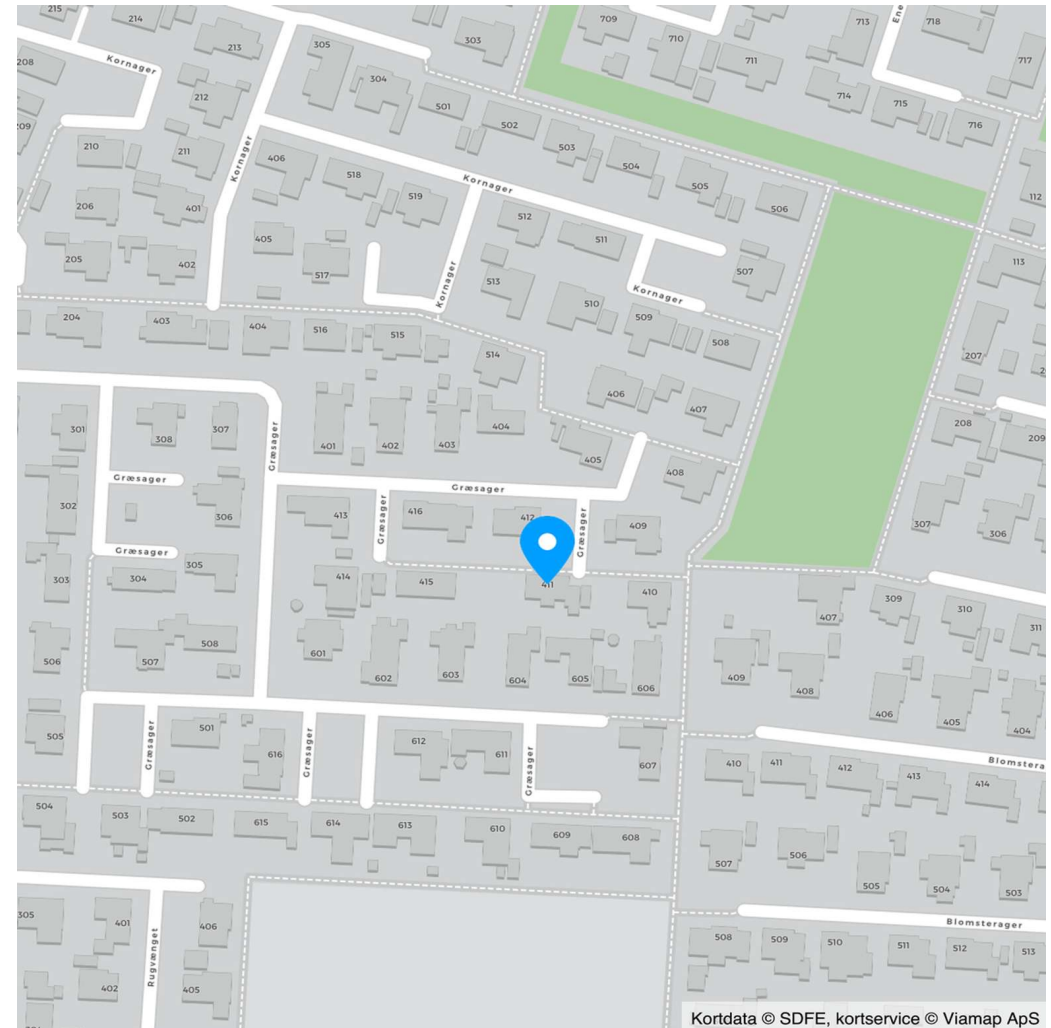
Sagsnr.: 340-2044
Ejerudgift/md.: kr. 3.275

Dato: 19.02.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Græsager 411, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 340-2044
Ejerudgift/md.: kr. 3.275

Dato: 19.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3ef Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	2372590
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	3.148.000
Grundværdi:	2.570.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.518.400
Grundlag for grundskyld:	2.056.000

Arealer**

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	111 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	16 m ²
Carport:	28 m ²

** 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: 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: 02.01.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. 10/12-1973, 9/3-1977 lyst ptgn
- Nr. 5: 06.12.1976 - Byplanvedtægt nr. 12, tillæg

Planer

Kommuneplan 2021
Kommuneplan 2025
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):

De hårde hvidevarer der er på ejendommen medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Græsager 411, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 340-2044
Ejerudgift/md.: kr. 3.275

Dato: 19.02.2026

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: jf. Sælgers Husforsikring policenummer: 805-5.000.803.288

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.400 Forbrug: 4.911 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Græsager 411, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 340-2044
Ejerudgift/md.: kr. 3.275

Dato: 19.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.844	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	17.065	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Grundejerforening	kr.	550	I alt	kr.	3.726.696
Rottebekæmpelse	kr.	108			
Husforsikring	kr.	4.085	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.295			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.619 md. / 235.433 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.952 md. / 191.425 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Græsager 411, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 340-2044
Ejerudgift/md.: kr. 3.275

Dato: 19.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		19.02.2026

Grundejerforening

Navn: Hjortholm Formand Palle Mørch
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

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 salgsoptillingens 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.

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.

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.

Huslejenævns sager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævns sager 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.

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.