



REAL

Græsager 415, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	164
Kontant	5.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.204	Grund m ²	720
Byggeår	1974	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2469**

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 415, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 340-2469
Ejerudgift/md.: kr. 4.204

Dato: 09.10.2026



Rummelig familievilla med skøn have og plads til livet

Denne indbydende og velindrettede étplansvilla byder på 164 veldisponerede kvadratmeter og ligger på en 720 m² stor, ugeneret grund. Her får I en gennemtænkt bolig, hvor hverdagens praktiske behov forenes med gode rammer om familiens samvær.

Videre ind i boligen finder I det store og åbne opholdsmiljø, hvor køkkenet og stuen smelter sammen. Køkkenet fremstår funktionelt med gode opbevaringsmuligheder og integrerede hvidevarer, og det ligger i naturlig forbindelse med alrummet, hvor familien kan samles om dagens måltider. I direkte tilknytning hertil finder I et praktisk bryggers en central fordel for selv den travleste familie.

Inde i den rummelige stue mødes I af et skønt lysindfald fra de store vinduespartier og brede skydedøre, der åbner op mod haven. Her er der god plads til en stor sofagruppe, hyggelige filmaftener og lange middage i godt selskab. På de køligere aftener bidrager brændeovnen med varme og en hyggelig atmosfære, der gør stuen til et naturligt samlingspunkt for hele familien.

I husets værelsesafdeling finder I i alt fire gode værelser, der giver masser af muligheder for at indrette sig efter familiens behov. Her er der plads til både børneværelser, et roligt forældresoveværelse, hjemmekontor eller kreative hobbyrum. De to badeværelser bidrager til en funktionel hverdag med god plads til hele familien.

Udenfor fortsætter de gode oplevelser i en dejlig, ugeneret have. Den solrige, flisebelagte terrasse indbyder til afslapning, solbadning og hyggelige grillaftener, mens den overskuelige græsplæne giver plads til leg og boldeftermiddage. Til ejendommen hører en praktisk carport med integreret udhus, der giver gode muligheder for både parkering og opbevaring.

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.

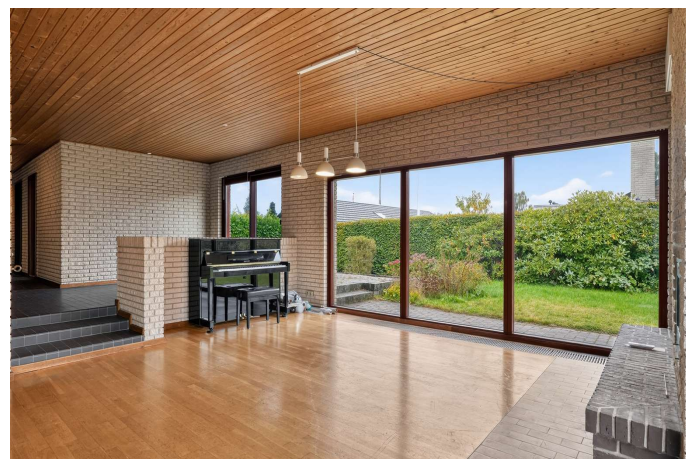
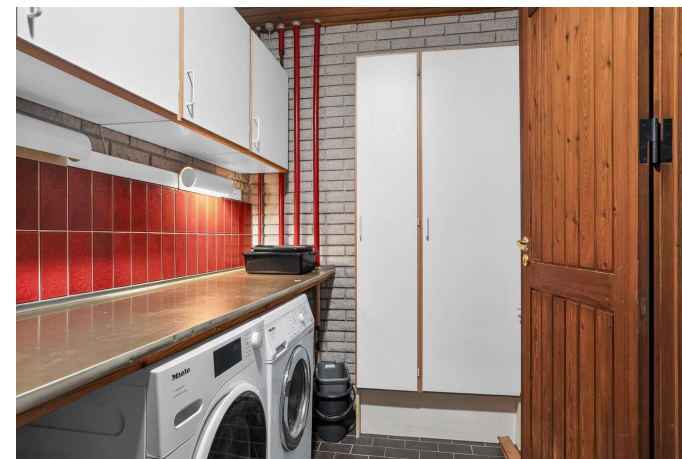
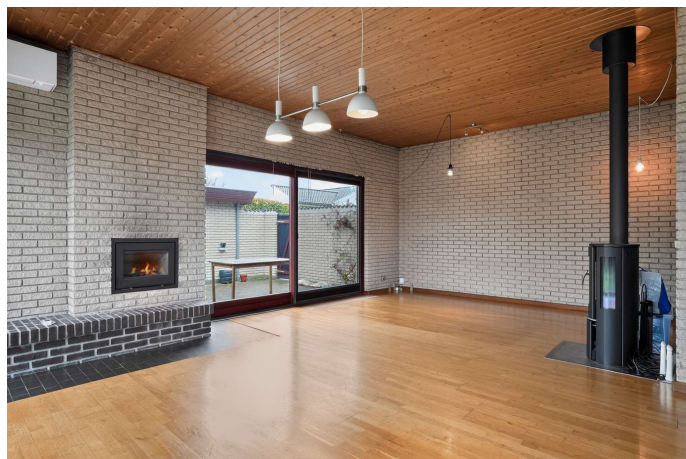
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christoffer La Cour Bentzon

Adresse: Græsager 415, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 340-2469
Ejerudgift/md.: kr. 4.204

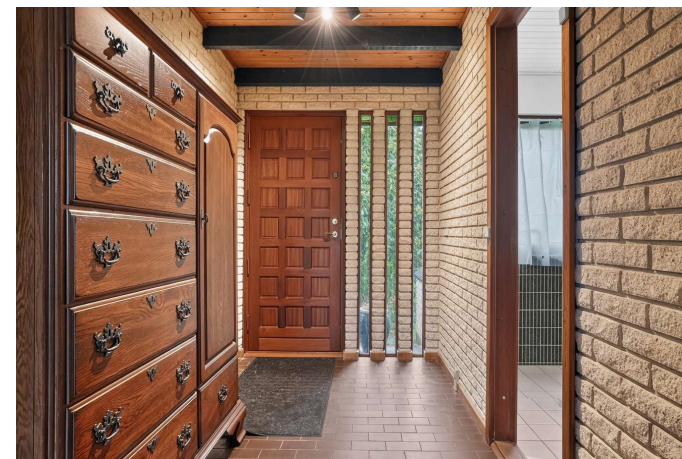
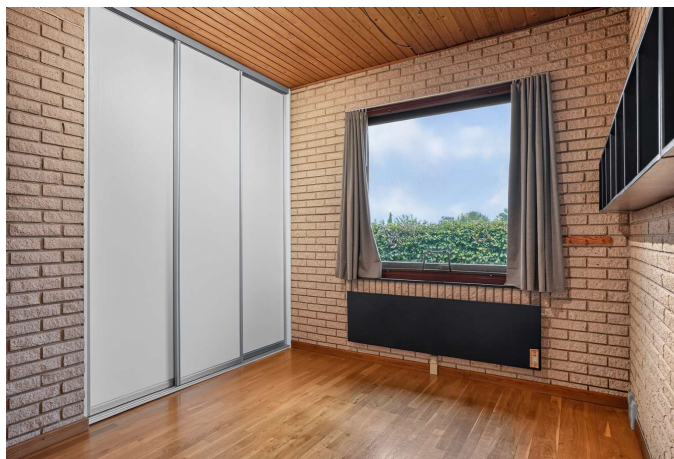
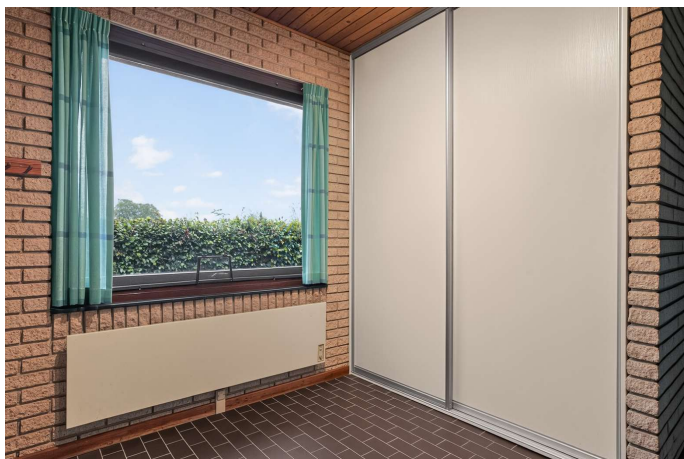
Dato: 09.10.2026



Adresse: Græsager 415, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 340-2469
Ejerudgift/md.: kr. 4.204

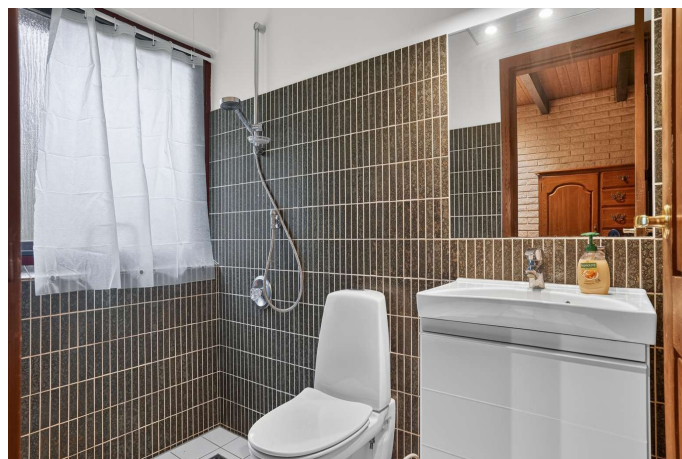
Dato: 09.10.2026



Adresse: Græsager 415, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 340-2469
Ejerudgift/md.: kr. 4.204

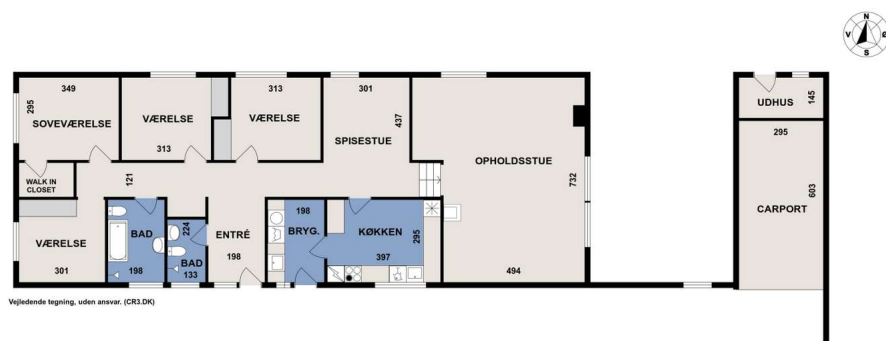
Dato: 09.10.2026



Adresse: Græsager 415, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.495.000

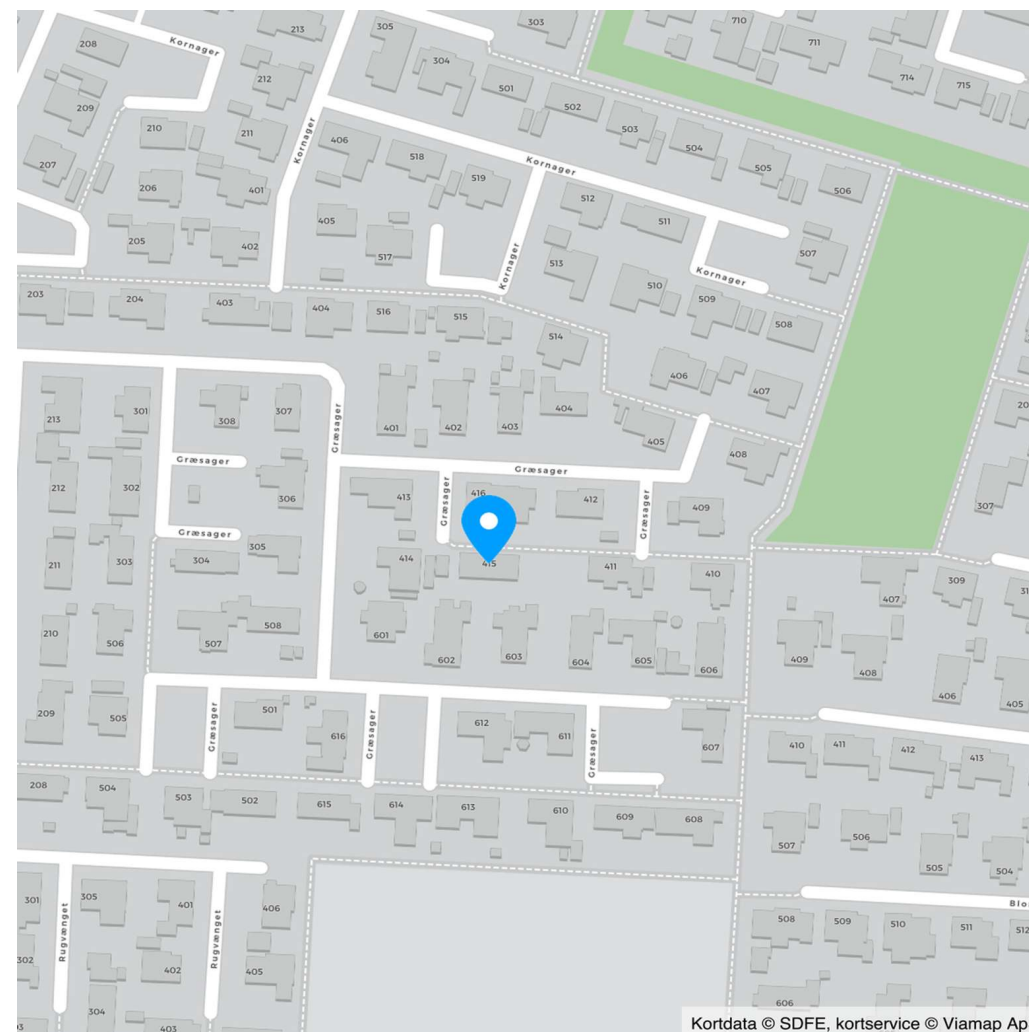
Sagsnr.: 340-2469
Ejerudgift/md.: kr. 4.204

Dato: 09.10.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Græsager 415, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 340-2469
Ejerudgift/md.: kr. 4.204

Dato: 09.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 3ee Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.: 2372589
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.577.000
Grundværdi: 2.943.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.661.600
Grundlag for grundskyld: 2.354.400

Arealer**

Grundareal: 720 m²
Boligareal i alt: 164 m²

Øvrige arealer:
Garage: 26 m²
Heraf areal af indbygget ud-
hus: 7 m²

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Gram, 2013), Tørretumbler (Miele, 2020), Vaskemaskine (Miele, 2009), Emhætte (Thermo, 1986), Ovn (Miele, 2023), Kogeplade (Miele, 2009), Opvaskemaskine (Miele, 2006), Medfølger ikke: klædeskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Græsager 415, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 340-2469
Ejerudgift/md.: kr. 4.204

Dato: 09.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice, policenummer: 914 093 3845

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.100 Forbrug: 10.361 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme

Supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tallene er baseret på 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 salgsoptstillingens 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 D



Adresse: Græsager 415, 2980 Kokkedal
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 340-2469
 Ejerudgift/md.: kr. 4.204

Dato: 09.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	18.674	Kontantpris	kr. 5.495.000
Grundskyld	kr.	19.542	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 34.850
Renovation	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.417
Grundejerforening	kr.	550	I alt	kr. 5.539.267
ejendomsbidrag 2026	kr.	1.189	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.	
Husforsikring	kr.	5.854		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 50.452		

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.213 md. / 386.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.483 md. / 305.800 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Græsager 415, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 340-2469
Ejerudgift/md.: kr. 4.204

Dato: 09.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 4.114.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen.		09.10.2026

Grundejerforening

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

**Andre forhold af væsentlig betydning
Brændeovnen og Pejseindsats**

Der findes en brændeovn og en pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysninger fra skorstensfejemester Morten Bjørklund er vurderet til at være produceret i 2009. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

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.

Jordforurening

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

Huslejenævns sager

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

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, uppercase, sans-serif font, centered within a solid blue square.

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.