

REAL



Karlebovej 32B, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	112
Kontant	4.500.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.840	Grund m ²	1.200
Byggeår	1964	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2415**

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: Karlebovej 32B, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 340-2415
Ejerudgift/md.: kr. 4.840

Dato: 07.08.2026



Villa med stor anvendelig kælder og attraktiv beliggenhed i Kokkedal

Velkommen til Karlebovej 32B denne klassiske og velholdte villa fra 1964, beliggende på en 1.200 m² stor grund i et roligt og familievenligt villakvarter i Kokkedal. Boligen rummer 112 m² bolig fordelt på ét plan samt en stor kælder på 112 m² med mange anvendelsesmuligheder.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er den lyse og rummelige stue, hvor de store vinduespartier inviterer dagslyset indenfor og skaber en skøn forbindelse med den store grønne have. Her er god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling, mens udgangen til terrassen giver optimale rammer for udelivet i sommerhalvåret.

Køkkenet fremstår charmerende med originale detaljer, god skabsplads og en hyggelig spiseplads ved vinduet. Herfra er der nem adgang til både entré og opholdsrum, hvilket giver en praktisk hverdag.

Boligen indeholder desuden tre gode værelser, et badeværelse samt en funktionel entré med fordelingsgang, hvilket gør huset oplagt til både børnefamilien, parret eller den pladskrævende køber. Den fulde kælder giver masser af ekstra plads med flere disponible rum, bryggers og gode opbevaringsmuligheder. Her er rig mulighed for at indrette hobbyrum, værksted, hjemmekontor eller motionsrum efter behov. Udendørs venter en stor, privat have med plads til leg, afslapning og haveprojekter. Terrassen ligger i direkte forbindelse med stuen og danner en skøn ramme om grillaftener og hyggelige stunder med familie og venner.

Karlebo er en fredelig og frodig landsby, smukt placeret i et af Nordsjællands mest naturrige områder. Skove, søer, marker med heste og kvæg i fri græsning alt sammen lige uden for døren. Her kan øjnene få lov at hvile på åbne vidder, lungerne fyldes med frisk luft, og børnene vokse op i trygge og naturlige rammer. Karlebo er mere end bare et sted at bo det er et levende lokalsamfund.

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: Karlebovej 32B, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 340-2415
Ejerudgift/md.: kr. 4.840

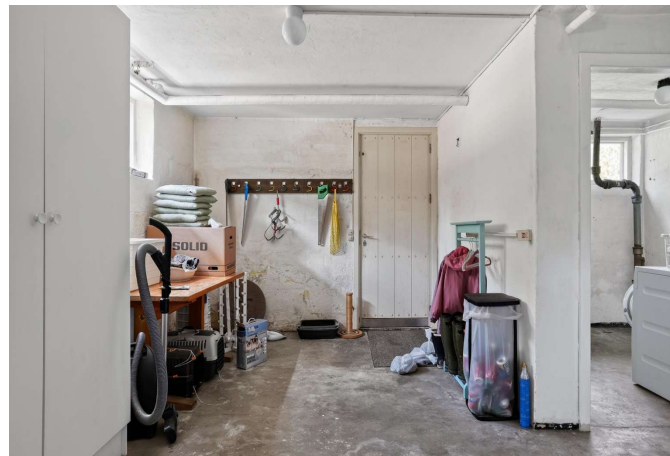
Dato: 07.08.2026



Adresse: Karlebovej 32B, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 340-2415
Ejerudgift/md.: kr. 4.840

Dato: 07.08.2026



Adresse: Karlebovej 32B, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 340-2415
Ejerudgift/md.: kr. 4.840

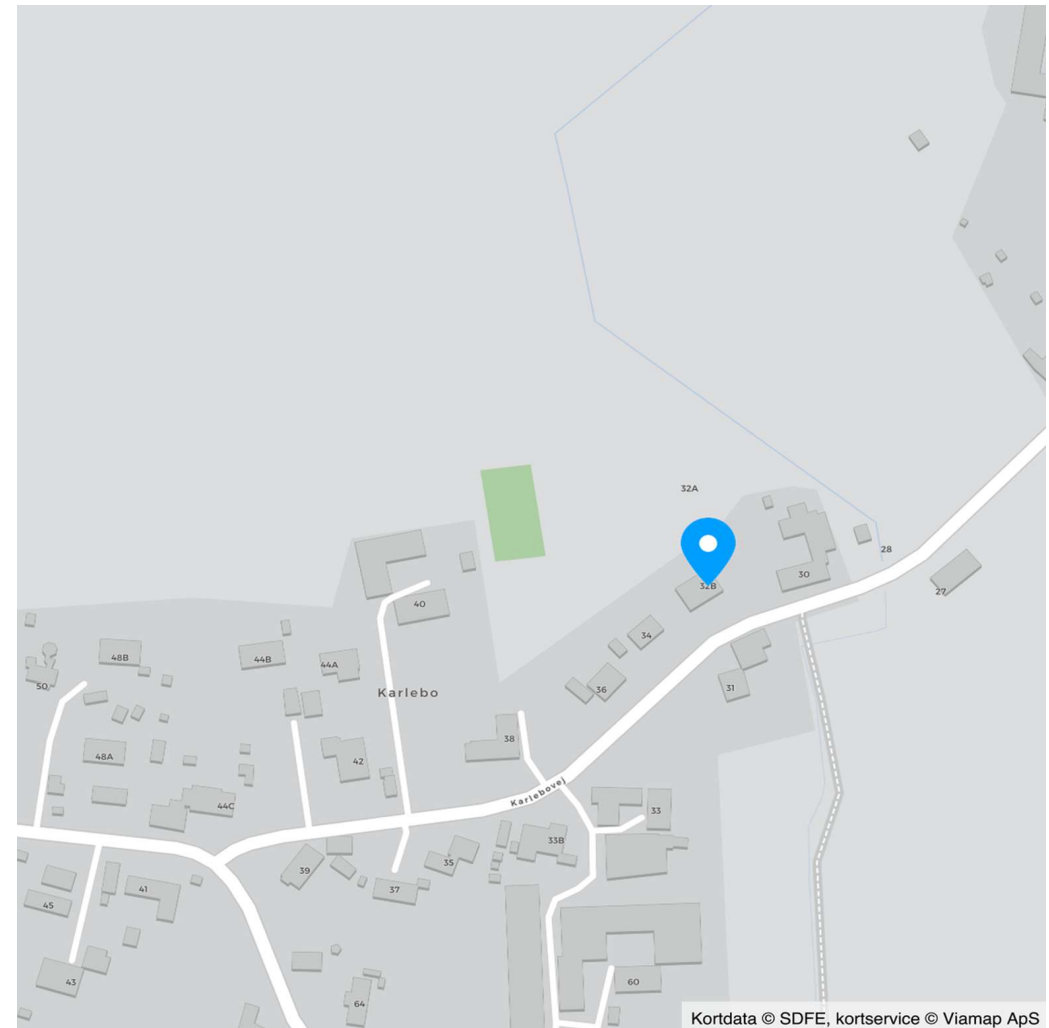
Dato: 07.08.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Karlebovej 32B, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 340-2415
Ejerudgift/md.: kr. 4.840

Dato: 07.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 27c Karlebo By, Karlebo
BFE-nr.: 2374287
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 4.509.000
Grundværdi: 4.118.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.572.800
Grundlag for grundskyld: 3.288.800

Arealer**

Grundareal: 1.200 m²
Boligareal i alt: 112 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 112 m²
heraf garage i kælder: 34 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: 13.03.1954 - Landvæsensnævningsforlig - KORREKT AKT 14_T_630
- Nr. 2: 28.05.1969 - Dok om afgivelse af areal til vej
- Nr. 3: 04.03.1986 - Lokalplan nr. 37

Planer

Kommuneplan LL 15 - Karlebo Landsby
Lokalplan L105 - Lokalplan L105 for bevaring og udvikling af Karlebo landsby

Tilbehør:

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

De eksisterende hårde hvidevarer på ejendommen medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Karlebovej 32B, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 340-2415
Ejerudgift/md.: kr. 4.840

Dato: 07.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Dækker ikke skade i træværk forårsaget af træødelæggende insekter og svamp samt råd. Der henvises til sælgers husforsikring, policenummer: 059364812.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 14.243 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tallene er baseret på standardiseret brug af bygningen.

Vand: Privat 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Karlebovej 32B, 2980 Kokkedal
 Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 340-2415
 Ejerudgift/md.: kr. 4.840

Dato: 07.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.221	Kontantpris	kr.	4.500.000
Grundskyld	kr.	27.297	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	90	I alt	kr.	4.536.496
Husforsikring	kr.	7.827	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.	58.078			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.534 md. / 294.407 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.745 md. / 236.937 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: 09.07.2026

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: Karlebovej 32B, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 340-2415
Ejerudgift/md.: kr. 4.840

Dato: 07.08.2026

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
Ingen gæld udenfor købesummen		07.08.2026

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: 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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

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.

Idet sælger er et dødsbo, medvirker boet ikke til, at en evt. senere regulering af grundskyld fordeles mellem parterne i forhold til ejertid, uanset om grundskyldsbetalingen er i boets favør eller ej. Køber accepterer ved sin underskrift, at der ikke sker regulering af grundskyldsbetaling for ejendommen og evt. tilbagebetaling eller evt. senere ekstra opkrævning af boligskatte på hviler derfor køber i sin helhed. Den fremtidige efterregulering af grundskyldsbetaling er således boet, boets arvinger, medvirkende ejendomsmægler og boets advokat uvedkommende.

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.

Huslejenævnsager

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

Jordforurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Jordforureningsattesten i ejendomsdatarapporten. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.



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.