



REAL

Blomsterager 301, 2980 Kokkedal

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
4.695.000
3.479
1972

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

151
5
777
D

Sagsnr. **340-1822**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

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

Adresse: Blomsterager 301, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 340-1822
Ejerudgift/md.: kr. 3.479

Dato: 27.11.2025



Beskrivelse:

Flot, velindrettet og gennemrenoveret villa i attraktivt villakvarter

Med en fantastisk beliggenhed for børnefamilien, i et roligt og trygt villakvarter og i ganske kort gåafstand til Kokkedal Skole, byder denne velindrettede villa indenfor til en bolig, der er perfekt indrettet til børnefamilien med op til tre børn. Her bliver I en del af et trygt, lukket villakvarter, hvorfra stisystemer og trafiksvage veje fører rundt til alle områdets mange tilbud og muligheder. Her er I omgivet af det gode naboskab og masser børnefamilier med børn i alle aldersgrupper.

I den skønne villa fra 1972 er alting gennemrenoveret. Her er fire gedigne værelser, en rummelig og indbydende entré, bryggers, gæstetoilet, badeværelse og store, lyse fællesrum i form af et dejligt, lyst spisekøkken og en stor stue med udgang til den skønne baghave, hvor et hyggeligt og solrigt terrassemiljø udgør det oplagte samlingssted. Her får I skønne omgivelser til fejring af livets små og store begivenheder og plads til både langbord, loungemøbler og grill. Resten af haven er anlagt med en stor, dejlig plæne, som er omkranset af velholdt hæk og foran huset er der anlagt en stor, god indkørsel med plads til flere biler, der fører op til en flot, muret garage. Villaen er gennemrenoveret i et stilrent og moderne udtryk med sort/hvide kontraster og funktionelle løsninger. Der er installeret gulvvarme i alle beboelsesrum.

Beliggenheden er et super udgangspunkt for den aktive familie. Her har I kort afstand til alt hvad der kræves for at alle ender nemt mødes i hverdagen for alle familiemedlemmer, med gåafstand til indkøb, fritidsaktiviteter, station og daginstitutioner og station. Her er nem og hurtig tilkørsel til motorvejen og alle dagligdagens fornødenheder indenfor kort gåafstand af huset. Nærområdet byder desuden på dejlige naturområder, med Å Parken og Usserød Å i ganske kort gåafstand og stranden omtrent 3 kilometer væk.

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: Blomsterager 301, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 340-1822
Ejerudgift/md.: kr. 3.479

Dato: 27.11.2025



Køkken



Stue



Køkken

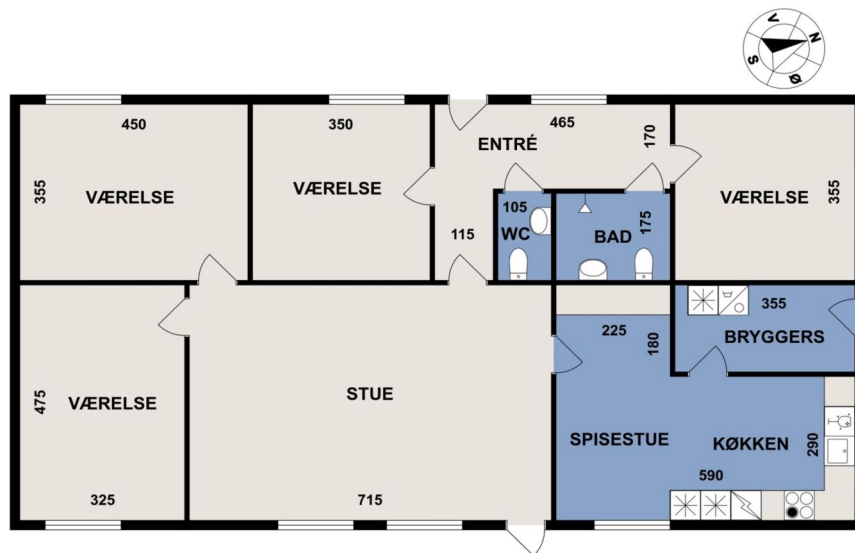


Værelse

Adresse: Blomsterager 301, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 340-1822
Ejerudgift/md.: kr. 3.479

Dato: 27.11.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Adresse: Blomsterager 301, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 340-1822
Ejerudgift/md.: kr. 3.479

Dato: 27.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 3 hx Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.: 2372684
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal: 777 m²
Boligareal i alt: 151 m²

Øvrige arealer:
Carport: 25 m²
Udhus: 10 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.248.000 kr.
Grundværdi: 2.676.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.598.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.140.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 24.01.1955 lbnr. 554-14-S0001 Tillægstekst Dok om frafald af evt. krav på fællesudvalget for vandindvinding ved Sjælsø mv, ved vandmangel Filnavn: 14_X_281
Nr. 2 lyst d. 14.01.1970 lbnr. 526-14-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv, Tillige lyst pantstiftende. Anmærkning Retsanm Filnavn: 14_V_432
Nr. 3 lyst d. 15.05.1971 lbnr. 8364-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr 12 Filnavn: 14_Æ_223
Nr. 4 lyst d. 25.08.1972 lbnr. 16403-14 Tillægstekst Dok om beplantning mv Anmærkning Retsanm Filnavn: 14_K_395
Nr. 5 lyst d. 06.12.1976 lbnr. 919360-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 12-tillæg Filnavn: 14_Æ_223
Nr. 1 lyst d. 24.01.1955 lbnr. 554-14-S0001 Tillægstekst Dok om frafald af evt. krav på fællesudvalget for vandindvinding ved Sjælsø mv, ved vandmangel Filnavn: 14_X_281
Nr. 2 lyst d. 14.01.1970 lbnr. 526-14-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv, Tillige lyst pantstiftende. Anmærkning Retsanm Filnavn: 14_V_432
Nr. 3 lyst d. 15.05.1971 lbnr. 8364-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr 12 Filnavn: 14_Æ_223
Nr. 4 lyst d. 25.08.1972 lbnr. 16403-14 Tillægstekst Dok om beplantning mv Anmærkning Retsanm Filnavn: 14_K_395
Nr. 5 lyst d. 06.12.1976 lbnr. 919360-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 12-tillæg Filnavn: 14_Æ_223

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Logik
Opvaskemaskine: Ikea
Keramisk kogeplade: Schott Ceran
Indbygningsovn: Samsung
Mikroovn: Ikea

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Blomsterager 301, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 340-1822
Ejerudgift/md.: kr. 3.479

Dato: 27.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug: m3
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Blomsterager 301, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 340-1822
Ejerudgift/md.: kr. 3.479

Dato: 27.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.252	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	17.769	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Renovation	kr.	4.608	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Rottebekæmpelse (Anslået)	kr.	165	I alt	kr.	4.731.550
Grundejerforening (anslået)	kr.	450	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.		
Husforsikring (Anslået)	kr.	5.500			
Ejerudgift i alt 1 år		41.744			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.726 md./ 296.711 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.114 md./ 241.362 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 3 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: 25.11.2025
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: Blomsterager 301, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 340-1822
Ejerudgift/md.: kr. 3.479

Dato: 27.11.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hjortholm

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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.

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.

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.