



REAL

Blomsterager 106, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	144
Kontantpris	4.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.927	Grund m2	702
Byggeår/ombygget	1971/2014	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2208**

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 106, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2208
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 10.11.2025



Beskrivelse:

Lys, flot og rummelig etplansvilla i trygt kvarter med hele 4 soveværelser På 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 med fantastiske muligheder. Her bliver I en del af et trygt, lukket villakvarter, hvorfra stisystemer og trafiksvage veje fører rundt til alle områdets mange tilbud og muligheder.

Villaen på Blomsterager 106 er opført i 1971, ombygget i 2014 med bl.a. nyt tag og siden vedligeholdt, passet og plejet. Facadevinduerne og yderdørene er med tolags energiruder, så klimaskærmen er virkelig god. I dag fremstår ejendommen skøn, lys, og fuldkommen indflytningsklar, og inviterer indenfor til veldisponerede kvadratmeter med en hjemlig atmosfære. Huset er perfekt indrettet til børnefamilien med op til tre børn med plads til både samvær og privatliv. Her får I fire gedigne værelser med gulvvarme, praktisk bryggers, stort badeværelse med både bruseniche, badekar og gulvvarme, gæstetoilet og en særdeles indbydende terrasse og have. Her ligger det velindrettede køkken og den store stue med etableret gulvvarme i åben forbindelse og giver plads til, at I kan indrette jer i flere afdelinger med både hyggekedle, sofabjørner og spisestue. Fra stuen er der udgang til haven og et hyggeligt terrassemiljø, der er etableret med perfekt orientering mod sydvest og hvor et stort, overdækket parti forlænger udesæsonen.

På terrassen får I plads til at fejre livets små og store begivenheder i sommerhalvåret med venner og familie, her indtages sommerens måltider og herfra er der en skøn udsigt over haven, der med sin store plæne lægger op til leg og sjov. Foran huset er der etableret en bred, lang indkørsel med plads til flere biler, der fører op under husets gode carport, som er opført med tilstødende skur.

Boligen er kendetegnet ved de store, lyse fællesrum, ved det smukke, naturlige lys, der gennem hele huset finder vej, den gode, familievenlige planløsning og af den velholdte og vedligeholdelsesvenlige have, hvor I kan bruge tiden på det gode selskab og på ren nydelse og afslapning. Beliggenheden er et super udgangspunkt for den aktive familie. Her har I kort afstand til alt hvad der kræves for, at alle ender nemt kan

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: Blomsterager 106, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2208
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 10.11.2025



Køkken



Spisestue



Værelse



Køkken



Stue



Værelse

Adresse: Blomsterager 106, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2208
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 10.11.2025



Badeværelse



Terrasse



Have



Badeværelse



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Blomsterager 106, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

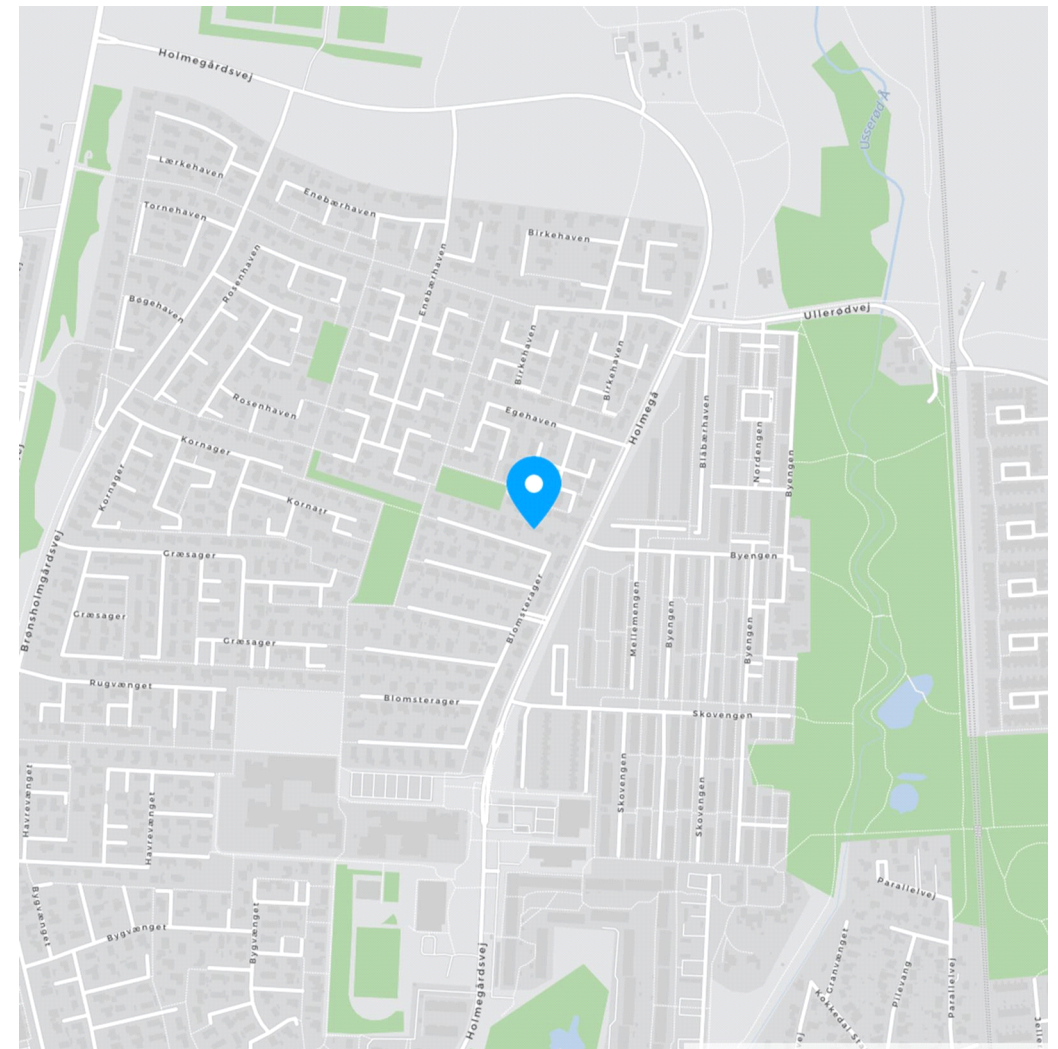
Sagsnr.: 340-2208
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 10.11.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Blomsterager 106, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2208
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 10.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3 bc Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	2372510
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1971/2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.102.000 kr.
Grundværdi:	2.640.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.281.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.112.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	702 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	28 m ²
Udhus:	10 m ²
Overdækket areal:	27 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.01.1968 lbnr. 484-14-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. 29/3-1969, 19/1-1972, 9/3-1977 lyst ptgn Filnavn: 14_V_432
Nr. 2 lyst d. 01.10.1968 lbnr. 10204-14 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv 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. 06.12.1976 lbnr. 919199-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 12, tillæg
Nr. 1 lyst d. 16.01.1968 lbnr. 484-14-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. 29/3-1969, 19/1-1972, 9/3-1977 lyst ptgn Filnavn: 14_V_432
Nr. 2 lyst d. 01.10.1968 lbnr. 10204-14 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv 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. 06.12.1976 lbnr. 919199-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 12, tillæg

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Blomsterager 106, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2208
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 10.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers nuværende husforsikringspolice under policenummer: 805-5.000.262.623

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: /en del af Tryg Forsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 1.596,40 m3
Udgiften er beregnet i år: 17.300
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Blomsterager 106, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2208
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 10.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.736	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	17.530	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.017
Renovation	kr.	4.608	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Grundejerforening	kr.	450	I alt	kr.	5.036.867
Skorstensfejning	kr.	1.142	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	177			
Husforsikring jf. GF forsikringstilbud	kr.	6.478			
Ejerudgift i alt 1 år		47.121			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.201 md./ 314.413 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.313 md./ 255.755 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: 10.11.2025
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 106, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2208
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 10.11.2025

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:

Der er ingen 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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	884.885	889.997	889.574	DKK	2,43	58.521	18,50	5,74			Nej	
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	867.901	872.898	872.502	DKK	2,4	29.200	20,50	3,27			Nej	
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	235.201	236.560	237.145	DKK	2,43	17.676	22,50	4,21			Nej	

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.

Tilbehør:

Køle/fryseskab: Samsung

Opvaskemaskine: Siemens

Induktionskogeplade: Siemens

Indbygningsovn: Siemens

Emhætte: Siena

Vaskemaskine: Siemens

Tørretumbler: AEG

Der gøres særligt opmærksom på, at køle/fryseskabs isterningsmaskine ikke virker.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et nu endeligt grundlag. 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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren



Adresse: Blomsterager 106, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2208
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 10.11.2025

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.

Forfalden gæld til kommunen

Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at 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 på ejendommen.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område med spildevandsplaner under kloakopland KO58.

Varmeplan

Ejendommen er beliggende i et område med varmeplaner, under varmeplanen Fredensborg kommune 2023-2028.

Lokalplan

Ejendommen er beliggende i et område med lokalplaner. Der henvises til lokalplanen i ejendomsdatarapporten.

Priser for affald i 2025

I 2025 vil de obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koste 4.608 kr. inkl. moms, hvilket er en reduktion på 465 kr. (-9,2%) i forhold til 2024.

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.