



REAL

Kornager 109, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	4.650.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.069	Grund m2	702
Byggear	1974	Energimærke	B

Sagsnr. **340-2182**

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: Kornager 109, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 340-2182
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 22.07.2025



Beskrivelse:

Stor energivenlig etplansvilla på en eftertragtet villavej

En god planløsning med forældreafdeling, store solceller på taget, en skøn, sydvendt have og et trygt kvarter, det er blot noget af det, der venter på Klornager 109. Villaen er perfekt indrettet til familien med 1-2 børn, hvor både tiden tilbragt sammen og hver for sig er prioriteret.

En god entré med plads til sko og tøj inviterer indenfor og giver adgang til det badeværelse, som er tilknyttet forældreafdelingen og til et stort og indbydende alrum. Her får I masser af plads til det gode samvær som familie og til fejring af livets små og store begivenheder. Pladsen til samværet fortsætter i den store udestue, der fungerer som en naturlig forlængelse af alrummet og en glidende overgang mellem hus og have.

Huset rummer tre gedigne værelser. Det ene i forældreafdeling med walk-in closet og husets største badeværelse. De to andre i husets modsatte ende, hvor også boligens andet badeværelse ligger.

Her er foretaget mange forbedringer og flere istandsættelser, der ses gennem hele huset. Her er der valgt lyse materialer og et moderne udtryk, der passer ind i de fleste indretningsstile. Funktionaliteten er i højsæde. I køkkenet med flisegulv, god skabs- og bordplads og fuld integreret hvidevarepakke. I resten af boligen med nemme overflader og store vinduespartier.

Haven ligger perfekt for solen, mod syd og vest. Her kan solen nydes fra morgen til aften og her er der plads til både voksne og børn, havedrømme, leg og afslapning.

Foran huset er der etableret lang indkørsel med plads til flere biler, der fører ind under en god carport.

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: Kornager 109, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 340-2182
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 22.07.2025



værelse



badeværelse



værelse



badeværelse

Adresse: Kornager 109, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 340-2182
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 22.07.2025



spisestue



stue



vinterhave



køkken



stue

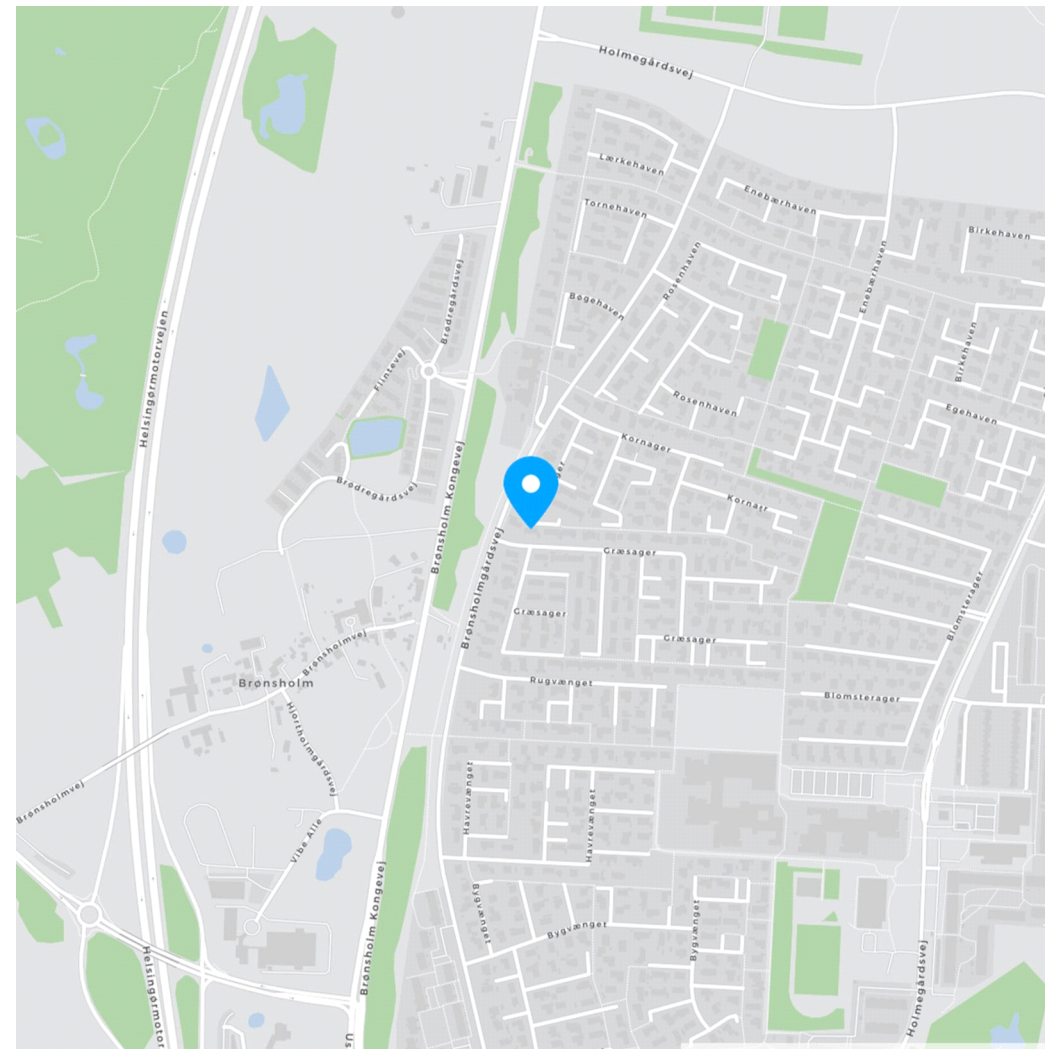


ejendommen

Dato: 22.07.2025



REAL



Adresse: Kornager 109, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 340-2182
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 22.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	2 ma Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	2372354
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.613.000 kr.
Grundværdi:	1.484.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.090.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.972.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	702 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	147 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Andre bygninger:	31 m ²
- heraf Carport	31 m ²
- heraf heraf indbygget udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.05.1971 lbnr. 8364-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr 12 Filnavn: 14_Æ_223
Nr. 2 lyst d. 03.07.1972 lbnr. 12546-14-S0001 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv. Tillige lyst pantstiftende 25/10-1973, 9/3-1977 lyst ptgn Filnavn: 14_Æ_223
Nr. 3 lyst d. 26.09.1972 lbnr. 18915-14 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv Anmærkning Retsanm Filnavn: 14_X_290
Nr. 4 lyst d. 06.12.1976 lbnr. 919088-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 12, tillæg

Grundejerforening: 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:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i ejendommen eksisterende hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kornager 109, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 340-2182
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 22.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers bestående husforsikringspolice under policenummer: 49325924.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.800 Forbrug: 5.721,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler
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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Kornager 109, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 340-2182
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 22.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.661	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.650.000
Grundskyld	kr.	16.374	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.922
Renovation	kr.	4.608	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.750
Skorstensfejning	kr.	422	I alt	kr.	4.688.672
Rottebekæmpelse	kr.	174			
Grundejerforening	kr.	450	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Husforsikring	kr.	4.134	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		36.824			

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 25.471 md./ 305.650 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.458 md./ 245.491 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 4 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: 22.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Kornager 109, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 340-2182
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 22.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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. 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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats med ukendt produktionsår

Produktions- og installationstidspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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

Der foreligger spildevandsplaner for området hvor ejendommen er beliggende. Den eksisterende kloaktype for området er separatloakeret, hvor spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning. Der er for nuværende ikke planlagt ændringer af kloakeringen.

Varmeplan

Der foreligger varmeplaner for området hvor ejendommen er beliggende. Varmeplanen blev vedtaget i 2023.

Solcelleanlæg

Der er på ejendommen et vedvarende energianlæg i form af et solcelleanlæg.



Adresse: Kornager 109, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 340-2182
Ejerudgift/md.: kr. 3.069

Dato: 22.07.2025

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.