

REAL



Rosenhaven 119, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	138
Kontant	6.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.473	Grund m ²	745
Byggeår	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2443**

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: Rosenhaven 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 340-2443
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 26.09.2026



Smuk og fuldstændig indflytningsklar familievilla

Velkommen til Rosenhaven 119 en indbydende og gennemtænkt étplansvilla, hvor 138 veludnyttede kvadratmeter og en skøn, ugeneret grund på 745 m² danner en fantastisk ramme om familielivet. Her får I en bolig med en attraktiv planløsning, moderne komfort og dejlig have, beliggende i et eftertragtet og særdeles børnevenligt område i Kokkedal.

Allerede ved ankomsten mødes I af en villa, hvor der er tænkt over detaljerne. Entréen byder velkommen med de smukke sildebensgulve, som går igen i store dele af huset og tilfører boligen en eksklusiv og varm atmosfære. Herfra fordeler boligen sig naturligt til husets øvrige rum og skaber en harmonisk sammenhæng mellem ophold og privatliv. Som en ekstra komfort er der vandbåren gulvvarme i alle opholdsrum.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum og stue-miljø, hvor hverdagsliv, madlavning og hyggelige stunder kan udfolde sig. Det moderne køkken er udført i et stilrent, hvidt design med elegante detaljer. Her er der god plads til både madlavning, lektielæsning og lange midt-dage med familie og venner. De store vinduespartier har en naturlig forbindelse til den skønne udestue. Overdækket terrasse/udestue fungerer som et ekstra opholdsrum og giver mulighed for at forlænge udesæsonen, så havens grønne omgivelser kan nydes fra det tidlige forår til langt ind i efteråret.

Boligen rummer fire gode værelser og en fin opdeling mellem forældre- og børneafdeling. Forældresoveværelset er placeret for sig selv i den ene ende af huset, hvilket skaber en dejlig fornemmelse af ro og privatliv. De øvrige værelser ligger samlet i den modsatte del og kan indrettes efter familiens behov. Hertil kommer et flot badeværelse med mørke klinker og elegant bruseniche, et gæstetoilet samt et bryggers med god opbevaringsplads og plads til boligens hvidevarer. Haven er dejligt afskærmet og giver en privat atmosfære. Ejendommen fuldendes af en praktisk 24 m² carport, der giver god plads til bilen og samtidig bidrager med ekstra 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.

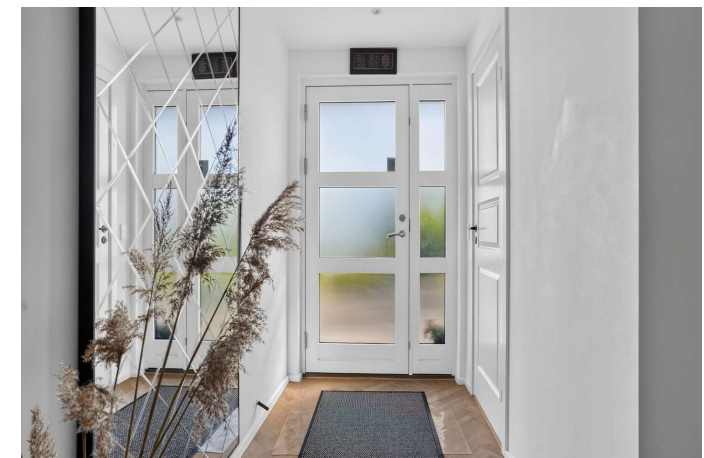
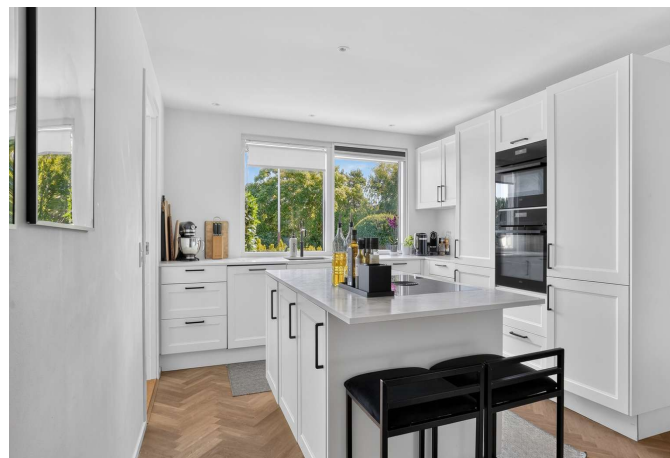
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christoffer La Cour Bentzon

Adresse: Rosenhaven 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 340-2443
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

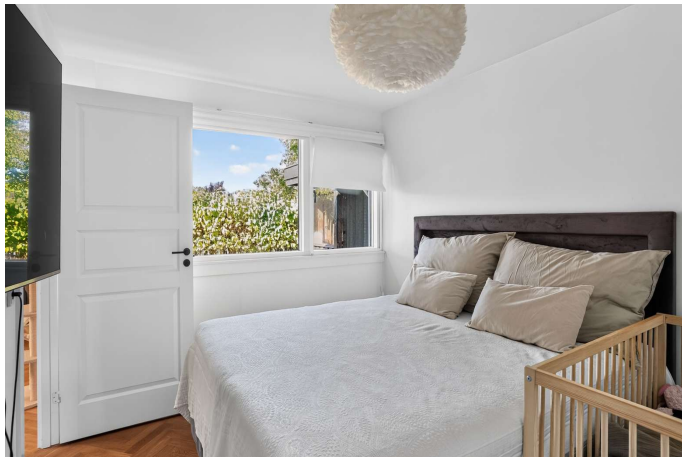
Dato: 26.09.2026



Adresse: Rosenhaven 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 340-2443
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

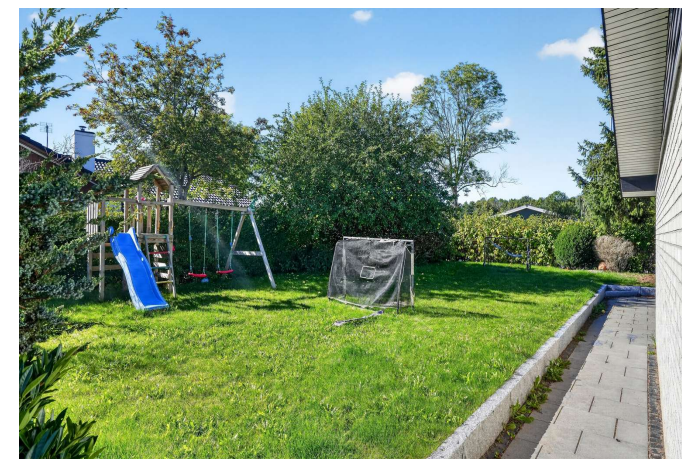
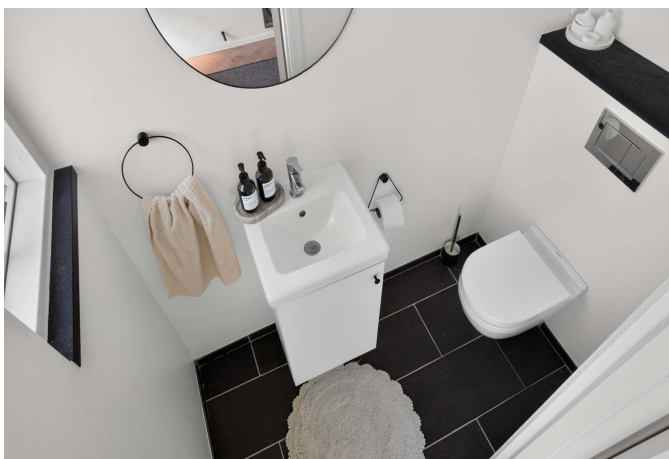
Dato: 26.09.2026



Adresse: Rosenhaven 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 340-2443
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 26.09.2026

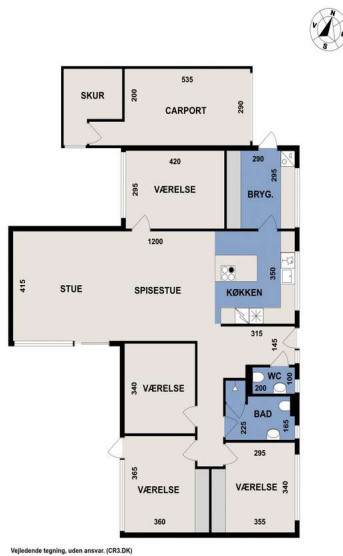




Adresse: Rosenhaven 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 340-2443
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 26.09.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CRS DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Adresse: Rosenhaven 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 340-2443
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 26.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 1hb Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.: 2371903
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1974

Arealer**

Grundareal: 745 m²
Boligareal i alt: 138 m²
Øvrige arealer:
Carport: 24 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.204.000
Grundværdi: 2.968.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.363.200
Grundlag for grundskyld: 2.374.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 13.11.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Tillige lyst pant-stiftende. 5/7-1965, 6/3-1972 lyst ptgn
- Nr. 2: 06.07.1965 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 15.05.1971 - Byplanvedtægt nr. 11 13/7-1971 lyst ptgn

Planer

Kommuneplan KB 01 - Kokkedal Vest
Lokalplan BV11 - En del af Brønsholm by

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Bauknecht, 2021), Opvaskemaskine (ASKO, 2021), Ovn (AEG, 2021), Mikrobølgeovn (AEG, 2021), Quooker, BWT anlæg, Medfølger ikke i handlen: Vaskemaskine: samsung fra 2023 Tørretumbler: samsung fra 2025

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rosenhaven 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 340-2443
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 26.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikring, policenummer: 222899249

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.100 Forbrug: 16.560 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Rosenhaven 119, 2980 Kokkedal
 Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 340-2443
 Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 26.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	17.152	Kontantpris	kr. 6.695.000
Grundskyld	kr.	19.708	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 42.050
Renovation	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 15.000
Grundejerforening	kr.	650	I alt	kr. 6.752.050
Rottebekæmpelse	kr.	111	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.	11.412		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 53.676		

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.725 md. / 452.701 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.370 md. / 364.446 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: 16.09.2026

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: Rosenhaven 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 340-2443
Ejerudgift/md.: kr. 4.473

Dato: 26.09.2026

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 hvilen- de 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. 5: hovedstol kr. 3.339.000
Nr. 6: hovedstol kr. 581.400

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		26.09.2026

Grundejerforening

Navn: Brønsholmgård GF
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

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 ejendomsvur- dering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskylds- betaling. 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 ejendoms- skat 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 her- af 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 enfamilie- boliger 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 forure- net. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Huslejenævnssager

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

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