



REAL

Egehaven 104, 2980 Kokkedal

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
5.195.000
3.417
1971

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

155
5
702
C

Sagsnr. **340-2244**

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: Egehaven 104, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 340-2244
Ejerudgift/md.: kr. 3.417

Dato: 20.10.2025



Beskrivelse:

Gennemført istandsat 70'er drøm for enden af lukket stikvej, med både varmepumpe og energivinduer

I et populært villakvarter, hvor de lukkede, trafiksvage veje danner trygge rammer om livet, udbydes nu en fuldkommen gennemrenoveret 70'er drøm. Den perfekte planløsning til børnefamilien - smagfuld indretning med smukke materialevalg og masser af naturligt lys fra de overalt store vinduespartier. I ligger for enden af en lille, lukket stikvej og haven er tilmed sydvestvendt. Her kan vi således sætte flueben ved stort set alt det, de fleste af jer leder efter i jagten på jeres kommende bolig.

Boligen er sat i stand og indrettet af en stilsikker hånd. Vi er sikre på, at valgene vil falde i jeres smag. Her har der været fokus på både det lækre udtryk, den hjemlige hygge og funktionalitet, og den balance er flot opnået.

Huset rummer fire gedigne værelser. Her er et stort og flot badeværelse med kar og separat bruseniche, gæstetoilet, stor entré og praktisk bryggers med egen indgang. Køkken og stue ligger i åben forbindelse med hinanden, men den vinklede udformning skaber naturlig opdeling mellem de to zoner og former et fantastisk fællesrum, hvor man kan opholde sig mange ad gangen, med hver sit, uden at forstyrre hinanden.

Fra stuen er der naturligvis udgang til den vestvendte del af haven og en stor, solrig terrasse. Haven er spækket med smuk, gammel beplantning og mange, spændende hygekroge, der lægger op til lange, mindeværdige aftener i de varme måneder.

Foran huset er der etableret god indkørsel og her er adgang til den store garage, hvor I får plads til både bil og værkstedsfaciliteter.

Vi glæder os meget til at vise jer rundt.

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: Egehaven 104, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 340-2244
Ejerudgift/md.: kr. 3.417

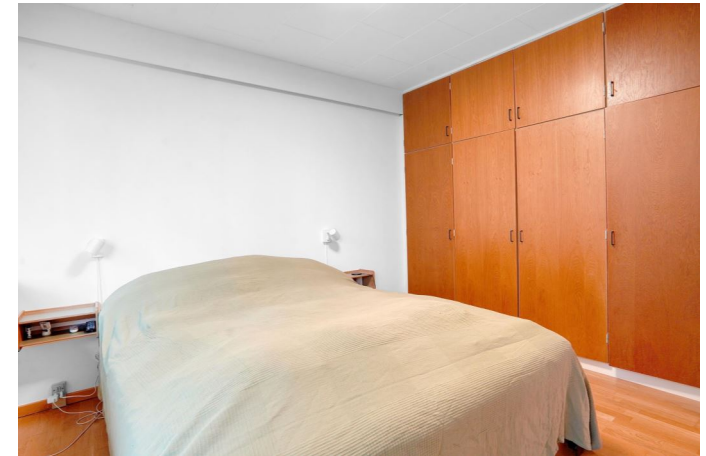
Dato: 20.10.2025



Stue



Spisestue



Værelse



Stue



Spisestue



Værelse

Adresse: Egehaven 104, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 340-2244
Ejerudgift/md.: kr. 3.417

Dato: 20.10.2025



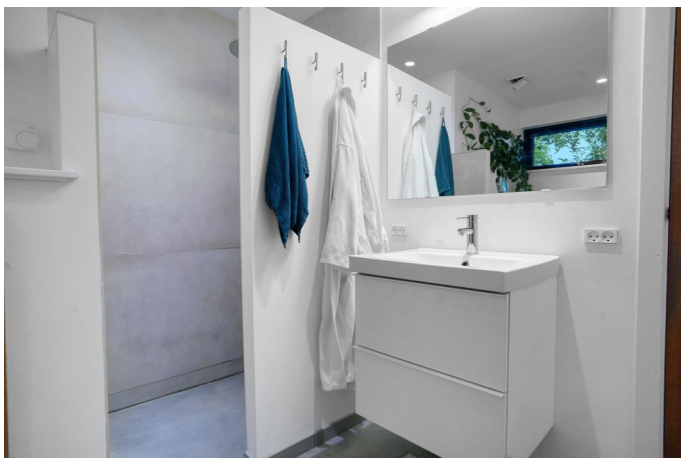
Badeværelse



Bryggers



Værksted



Badeværelse



Wc

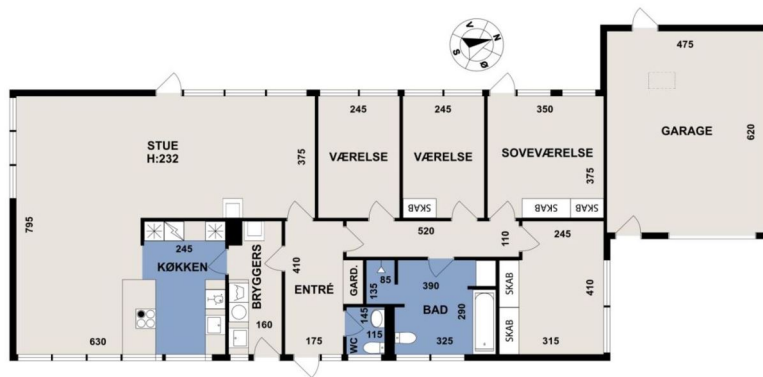


Ejendommen

Adresse: Egehaven 104, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.195.000

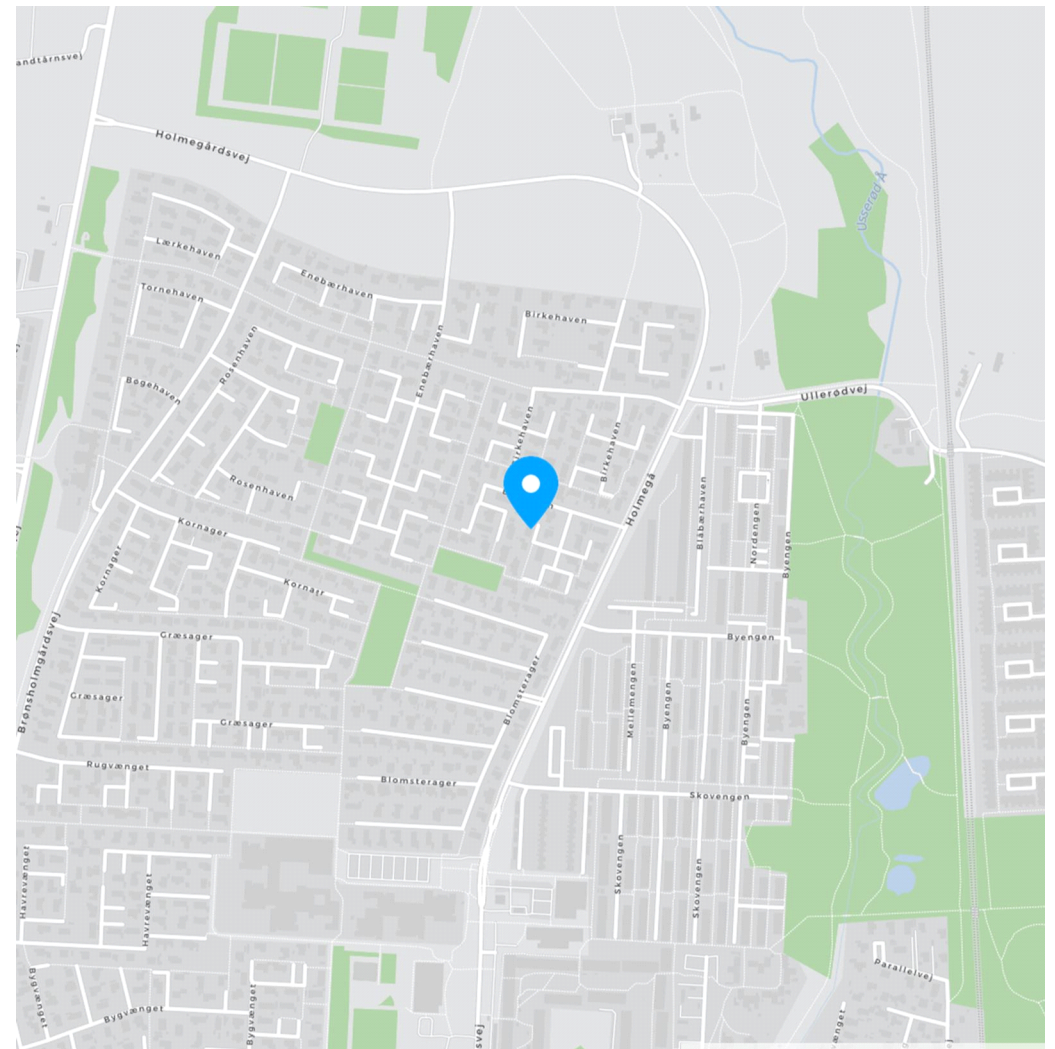
Sagsnr.: 340-2244
Ejerudgift/md.: kr. 3.417

Dato: 20.10.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Egehaven 104, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 340-2244
Ejerudgift/md.: kr. 3.417

Dato: 20.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	1 eg Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	2371831
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.916.000 kr.
Grundværdi:	1.617.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.332.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	702 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	36 m ²
Udhus:	9 m ²
Drivhus:	13 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 13.11.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 2 lyst d. 16.11.1964 Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 3 lyst d. 15.05.1971 Byplanvedtægt nr. 11

Planforhold:

Lokalplan(er): BV 11 En del af Brønsholm by
Kommuneplan: Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme: Kokkedal Vest

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: Egehaven 104, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 340-2244
Ejerudgift/md.: kr. 3.417

Dato: 20.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gartnernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jf. sælgers forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.006 Forbrug: 7.091,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Egehaven 104, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 340-2244
Ejerudgift/md.: kr. 3.417

Dato: 20.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.897	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr.	17.642	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	4.942	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Renovation	kr.	5.073		kr.	5.239.997
Grundejerforening	kr.	650	I alt		
Skorstensfejning	kr.	613	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	183	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		41.001			

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.354 md./ 328.245 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.230 md./ 266.762 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: 19.10.2025
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: Egehaven 104, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 340-2244
Ejerudgift/md.: kr. 3.417

Dato: 20.10.2025

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	2.059.886	2.074.147	2.071.174	DKK	2,42	133.052	23,50	3,15			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Brønsholmgård grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.000 i form af Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

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

Type: Indbygningsovn af mærket Miele

Type: Emhætte af mærket Eico

Type: Kogeplader af mærket Siemens

Type: Skabsfryser af mærket Asko

Type: Opvaskemaskine af mærket Miele

Type: Køleskab af mærket Asko

Type: Vaskemaskine af mærket Miele

Type: Tørretumbler af mærket Miele

Type: Kaffemaskine af mærket Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre på ejendommen i øvrigt medfølger ikke.

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. 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 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.

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.

Adresse: Egehaven 104, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 340-2244
Ejerudgift/md.: kr. 3.417

Dato: 20.10.2025

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.

De obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koster kr. 4.608 – en reduktion i forhold til 2024. For enfamilieboliger med 240 liters beholdere (14-dages tømning) falder gebyret med kr. 410. Gebyrer for mad- og restaffald afhænger af boligtypen samt antal og størrelse af beholdere ved fællesordninger.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.

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 Spildevandsplan 2021 Fredensborg Kommune. Yderligere info kan ses på https://kort.fredensborg.dk/spatialmap?profile=spildevandsplan_2021.

Varmeplan

Ejendommen er beliggende i et område med varmeplaner, under varmeplanen Fredensborg kommune 2023-2028. Yderligere info kan ses på <https://kort.plandata.dk/spatialmap>.

Priser for affald i 2025

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.