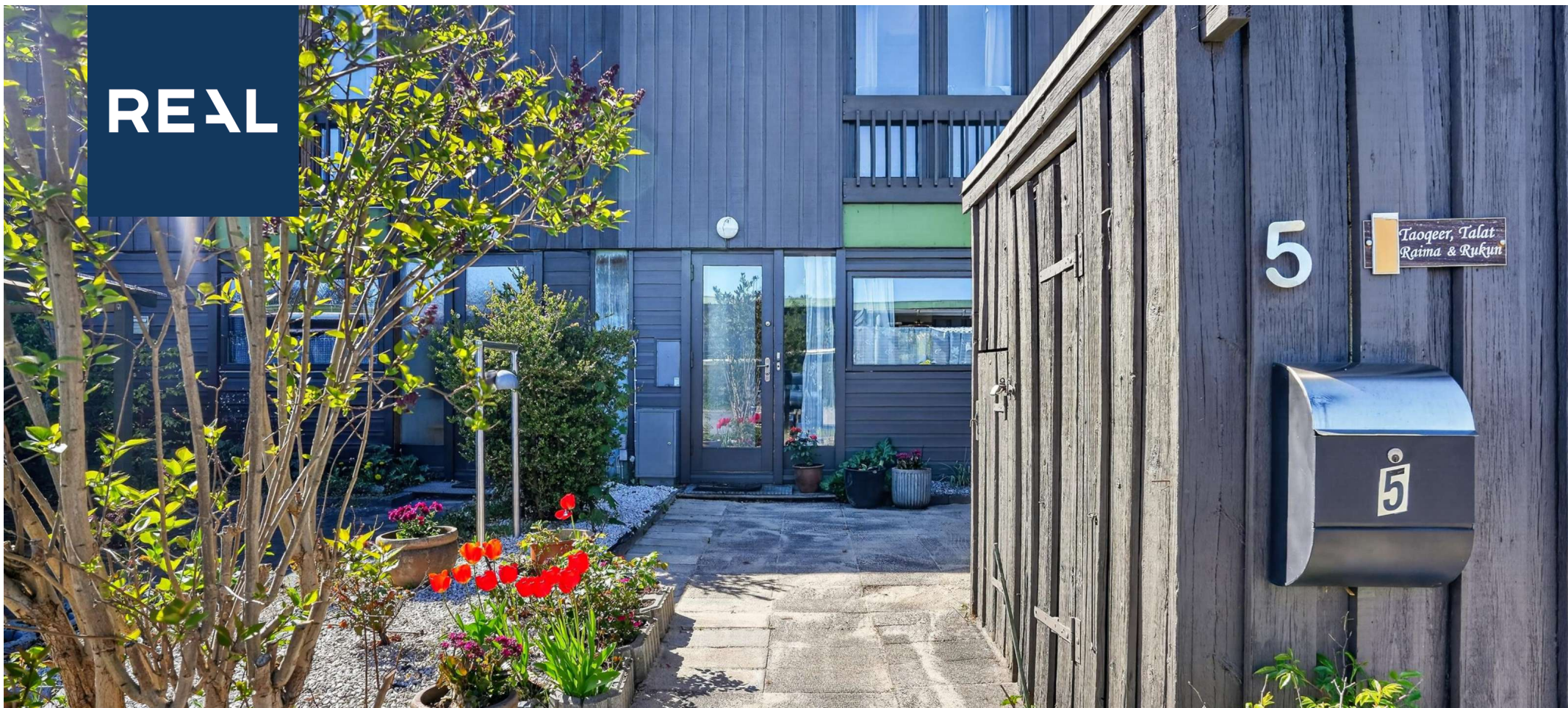


The logo for REAL, consisting of the word 'REAL' in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Brønsholmdalsvej 5, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	114
Kontant	3.500.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.036	Grund m ²	136
Byggeår	1976	Energimærke	B

Sagsnr. **340-2360**

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: Brønsholmdalsvej 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2360
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 11.05.2026



Indbydende rækkehus med god planløsning og attraktiv beliggenhed

Velkommen til Brønsholmdalsvej 5. Et indbydende rækkehus på 114 m² kombinerer rummelighed og funktionalitet på bedste vis. Planløsningen er gennemtænkt, så både lysindfald og kvadratmeter udnyttes optimalt ideelt til den voksende familie såvel som parret, der ønsker moderne rammer og god plads i hverdagen.

Fra husets hoveddør træder du ind i en lys entré, hvorfra du får adgang til resten af stueetagen. Her er en godt udnyttet opholdsstue, hvor de store vinduespartier lader dagslyset strømme ind og skaber en varm og behagelig atmosfære. Med god plads til både spiseafdeling og sofaarrangement fremstår stuen som hjemmets naturlige samlingspunkt. Herfra er der direkte adgang til en skøn vestvendt flisebelagt terrasse, som indbyder til afslapning og hyggelige stunder i eftermiddagsolen under åben himmel. Køkkenet ligger i naturlig forlængelse af stuen og fremstår både funktionelt og rummeligt med god skabsplads. Derudover finder du et pænt gæstetoilet samt et uundværligt bryggers, hvilket gør hverdagen med indkøb og praktiske gøremål markant lettere.

Når du bevæger dig op på førstesalen via trappen i stuen, finder du hjemmets tre gode værelser. Det største soveværelse byder på sin egen udgang til en privat vestvendt altan, som sikrer et fantastisk lysindfald og en luftig atmosfære. Etagen afrundes af et pænt og velholdt badeværelse med bruseniche.

Beliggenheden forener naturskøn ro med en praktisk hverdag. Området byder på store grønne fællesarealer med legepladser, bålplads samt muligheder for boldspil og aktivitet. Samtidig er hverdagen nem med hurtig adgang til Helsingørmotorvejen, gode busforbindelser og trygge stisystemer. Du bor centralt mellem Kokkedal og Hørsholm med kort afstand til indkøb, caféer og specialbutikker, en attraktiv kombination af fredelige omgivelser og høj tilgængelighed.

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: Brønsholmdalsvej 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2360
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 11.05.2026

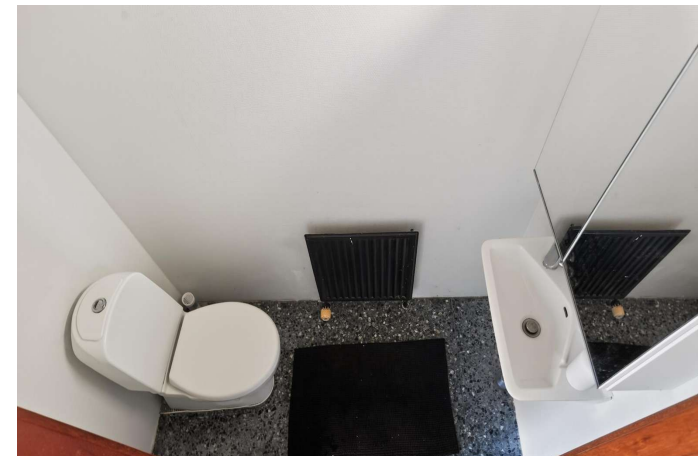




Adresse: Brønsholmdalsvej 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2360
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

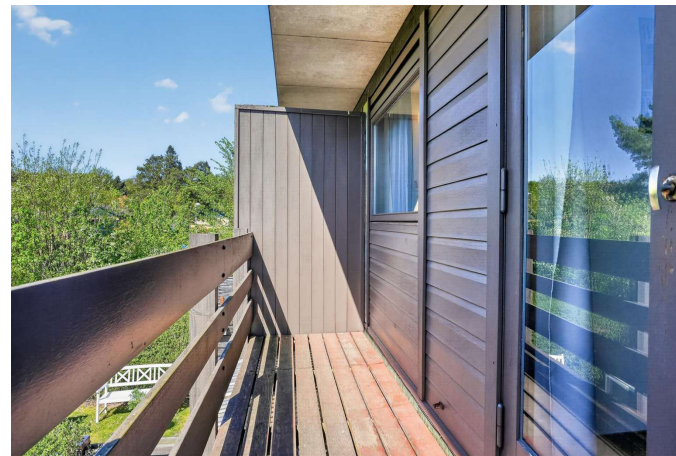
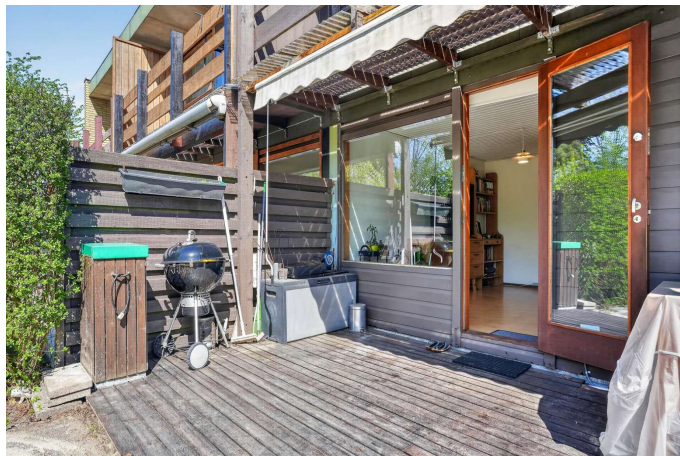
Dato: 11.05.2026



Adresse: Brønsholmdalsvej 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2360
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 11.05.2026





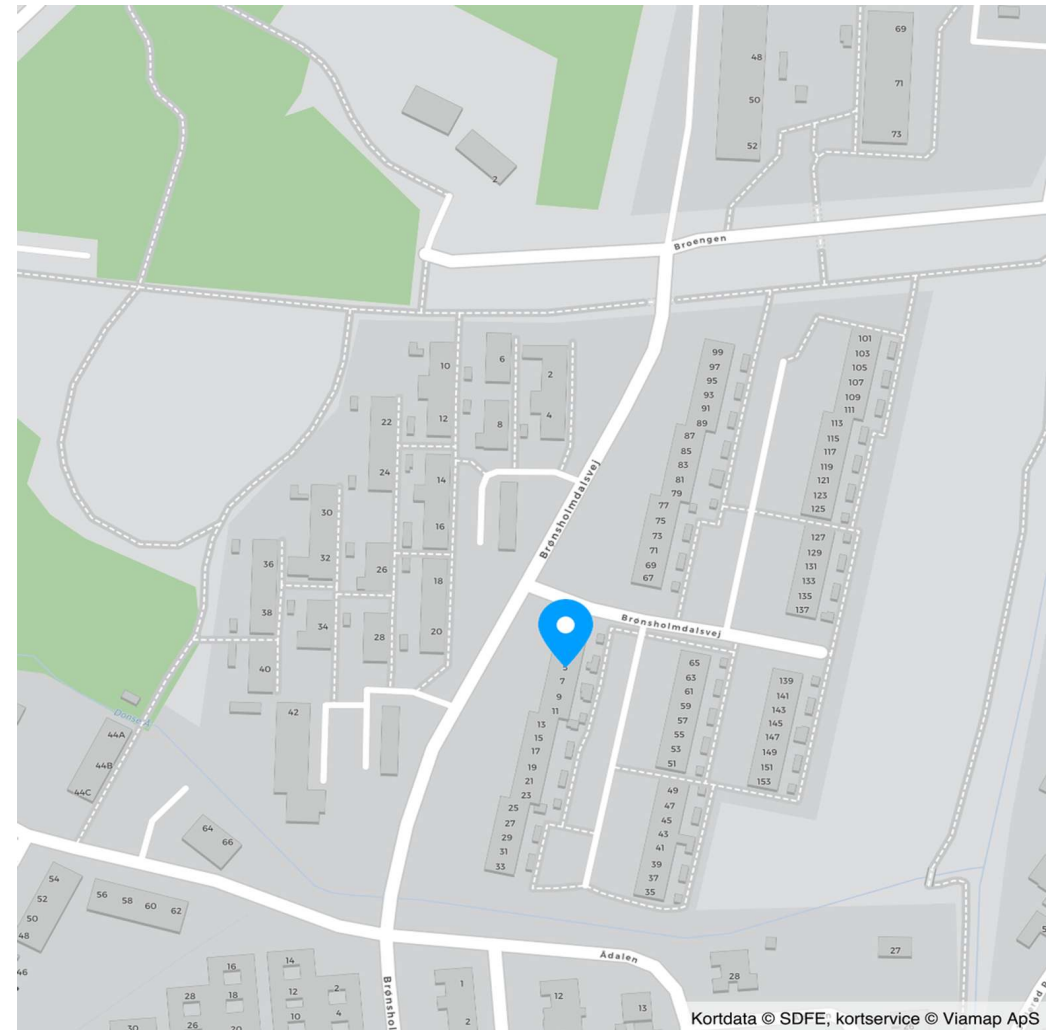
Adresse: Brønsholmdalsvej 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2360
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Brønsholmdalsvej 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2360
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	4dg Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	2372869
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.877.000
Grundværdi:	1.823.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.301.600
Grundlag for grundskyld:	1.458.400

Arealer**

Grundareal:	136 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	6 m ²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 19.03.1974 - Byplanvedtægt nr. 17 tillæg
- Nr. 2: 12.12.1975 - Retsanm Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 3: 01.11.1976 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Planer

Kommuneplan KB 06 - Boligbebyggelsen Enghaven
Lokalplan BV17 - Sydlige del af Kokkedal Vest

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Siemens, 2005), Opvaskemaskine (Siemens, 2021), Kogeplade (Bosch, 2022), Ovn (Siemens, 2005), Emhætte (Thermax, 2026), Vaskemaskine (Siemens, 2019)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brønsholmdalsvej 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2360
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos easySure Forsikringsformidler A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice, policenummer: HUS10044023

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.862 Forbrug: 302 m³

Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tallene er baseret på en 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Brønsholmdalsvej 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2360
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.738	Kontantpris	kr.	3.500.000
Grundskyld	kr.	12.105	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	2.928	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.431
Grundejerforening	kr.	5.330	Indskud til grundejerforeningen	kr.	350
Rottebekæmpelse	kr.	68	I alt	kr.	3.530.631
Husforsikring	kr.	4.268	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.437			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.224 md. / 230.683 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.471 md. / 185.656 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Brønsholmdalsvej 5, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: 340-2360
Ejerudgift/md.: kr. 3.036

Dato: 11.05.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.531.000
Nr. 5: hovedstol kr. 670.000
Nr. 6: hovedstol kr. 116.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		11.05.2026

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Enghaven
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Forfalden gæld til kommunen

Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at eventuel statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.

Huslejenævns sager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævns sager vedr. ejendommen.

Priser for affald i 2026

De obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koster kr. 4.643 kr. For enfamilieboliger med 240 liters beholdere (14-dages tømning). Gebyrer for mad- og restaffald afhænger af boligtypen samt antal og størrelse af beholdere ved fællesordninger.

Affaldsafhentning

Køber gøres opmærksom på, at udgifter til affaldsafhentning delvist opkræves gennem grunde-

jerforeningen og derfor ikke fuldt ud fremgår af opkrævninger fra Fredensborg Forsyning. I henhold til gældende takstblad fra Fredensborg Forsyning udgør de obligatoriske affaldsordninger kr. 4.643 årligt for en typisk husstand. Heraf opkræver grundejerforeningen kr. 1.715,22 årligt pr. husstand for affaldsafhentning, dog med mulighed for variation afhængig af antal tømninger. Denne del er fratrukket de obligatoriske takster fra Fredensborg Forsyning og indregnet særskilt i ejerudgiften. Herudover opkræver Fredensborg Forsyning ejer direkte for øvrige affaldsordninger, herunder – men ikke begrænset til – glas, storskrald samt adgang til genbrugsplads for sortering af metal, plast og papir. Der henvises til det til enhver tid gældende takstblad. Den samlede udgift vil afhænge af købers konkrete forbrug og valgte løsninger og kan derfor afvige fra det anførte

Fælles antennenet

Den årlige udgift udgør kr. 4065,6. Der er ikke tilslutningspligt til levering af antennesignal, hvorfor udgiften ikke er medtaget i ejerudgiften, idet tilmeldingen er frivillig. Eventuelle spørgsmål vedrørende opsigelsesvilkår henvises til foreningens formand via e-mail. Sælger samt medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for forholdet

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.

Announce



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 RealMæglernes over 100 landsdækkende forretninger, hvilket er med til at give vores kunder den bedste oplevelse. Vi har et dygtigt administrativt sagsbehandler-team i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.