



REAL

Brønsholmdalsvej 101, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	114
Kontantpris	3.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.279	Grund m2	180
Byggear	1976	Energimærke	B

Sagsnr. **340-2147**

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: Brønsholmdalsvej 101, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2147
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 14.08.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklart og veldisponeret enderækkehus, centralt i Kokkedal

I 70'erne blev der opført boliger, der omfavnede den moderne levevis. Her var familien samlet i fællesrummene, om madlavning, lektielæsning og fælles aktiviteter. Her blev lyset i højere grad lukket indenfor og her blev den glidende overgang mellem inde- og uderum tænkt ind. Alt sammen egenskaber, der i dag stadig er nogle af de vigtigste for familien af deres ønsker til en bolig. Af samme årsager er boliger fra perioden også populære i dag og kan nemt indrettes og istandsættes, så de imødekommer alle nutidens behov og ønsker. Og sådan er det også tilfældet her på Brønsholmdalsvej 101, hvor der nu udbydes et lyst og indflytningsklart rækkehus.

Pladsen fordeler sig over to plan med tilsammen tre soveværelser. Huset rummer desuden badeværelse med kar, bryggers, gæstetoilet, rummelig entré og et stort, lyse fællesrum i form af stue og pænt køkkenalrum, der ligger i åben forbindelse til hinanden. Køkkenet er pænt i et tidløst udtryk, badeværelset fremstår pænt og velholdt og alle rum i huset nyder godt af gavmilde lysindfald.

Til huset hører skønne uderum. Her er en hyggelig og ugenert forhave, der vender mod øst og altså er oplagt til morgenkaffen og en skøn baghave med aftensol, stor terrasse og plæne. Kvarteret er anlagt med stisystemer, legeplads og gode parkeringsforhold og huser børnefamilier med børn i alle aldre.

Boligen er beliggende i et yderst børnevenligt kvarter med grønne områder, legepladser og kort afstand til både skole, gymnasium og børneinstitutioner. Der er desuden en bred vifte af indkøbsmuligheder i gåafstand fra huset og få minutters kørsel bringer jer til både motorvejen, vandet, Hørsholm Midtpunkt og Kongevejscentret.

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 101, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2147
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 14.08.2025



Stue



Spisekøkken



Værelse



Stue



Spisekøkken



Værelse



Adresse: Brønsholmdalsvej 101, 2980 Kokkedal
 Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2147
 Ejerudgift/md.: kr. 3.279

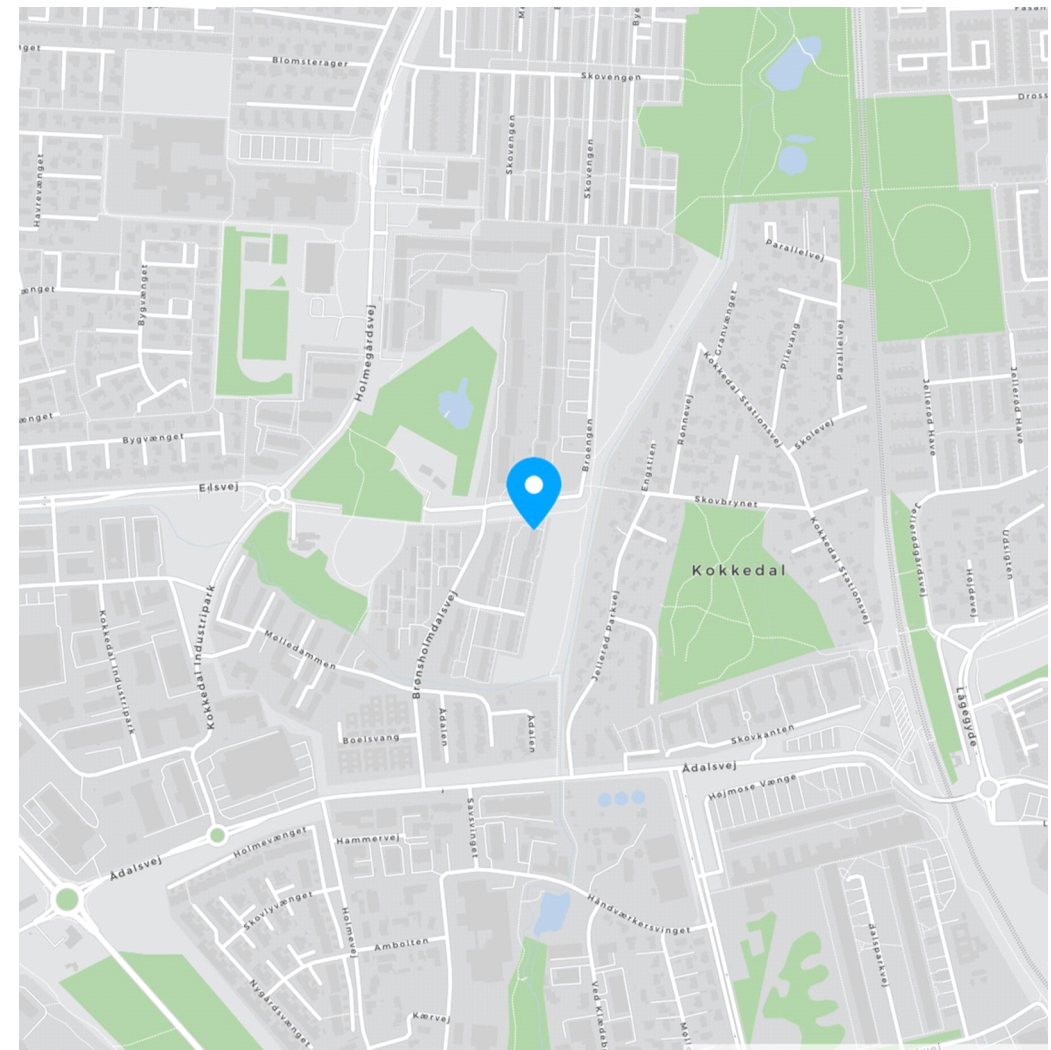
Dato: 14.08.2025



1. SAL

STUEPLAN

Vejledende tegning, uden ansvar.





Adresse: Brønsholmdalsvej 101, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2147
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 14.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	4 fr Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	2372931
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1976

Arealer*

Grundareal:	180 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 19.03.1974 lbnr. 4571-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 17 tillæg Filnavn: 14_Y_519
Nr. 2 lyst d. 12.12.1975 lbnr. 24112-14 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 14_G_638
Nr. 3 lyst d. 01.11.1976 lbnr. 29662-14 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 14_G_638

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.894.000 kr.
Grundværdi:	1.585.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.315.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.268.000 kr.

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: Brønsholmdalsvej 101, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2147
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 14.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers nuværende husforsikring under policenummer: 9059682250.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Brønsholmdalsvej 101, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2147
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 14.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.808	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	10.524	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.640
Husforsikring	kr.	4.908	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	4.608	I alt	kr.	3.324.290
Rottebekæmpelse	kr.	100			
Grundejerforening (anslået)	kr.	5.330	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Affaldsafhentning 2025 (anslået)	kr.	2.071	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		39.349			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.829 md./ 213.948 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.341 md./ 172.097 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: 13.08.2025
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: Brønsholmdalsvej 101, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2147
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 14.08.2025

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/F3K FlexLån®	Kontantlån	858.000	887.850	880.502	DKK	3,35	35.181	25,50	2,89	19.341		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Enghaven

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Komfur

Indbygningsovn

Emhætte

Køle/fryseskab

Opvaskemaskine

Vaskemaskine

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 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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurennet

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

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.



Adresse: Brønsholmdalsvej 101, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 340-2147
Ejerudgift/md.: kr. 3.279

Dato: 14.08.2025

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område med spildevandsplaner under navnet kloakopland K049.

Lokalplan

Ejendommen er beliggende i et område reguleret af lokalplanen, den sydlige del af Kokkedal Vest. Der henvises til linket 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