

A photograph of a modern row house with a dark grey facade and horizontal wooden slats. The house features a large glass door and window. In the foreground, there is a wooden deck with two wicker chairs and a small table. A blue square with the word 'REAL' in white is overlaid in the top left corner.

REAL

Brønsholmdalsvej 119, 2980 Kokkedal

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Rækkehus
3.795.000
3.359
1976

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

114
4
152
B

Sagsnr. **340-2221**

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 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2221
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 19.08.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklart og moderne rækkehus med gennemført renovering

Velkommen til Brønsholmdalsvej 119 – et stilrent og indflytningsklart rækkehus på 114 m², beliggende i særdeles attraktivt og roligt kvarter i Kokkedal på grænsen til Hørsholm. Her får du en bolig, der kombinerer funktionalitet, moderne komfort og æstetik i skøn harmoni.

Huset er i to plan og rummer hele tre gode soveværelser, et badeværelse, et gæstetoilet, et praktisk bryggers, en rummelig opholdsstue og et lyst køkken-alrum med direkte udgang til haven.

I 2024 har boligen gennemgået en omfattende og professionel renovering, hvor alle detaljer er tænkt nøje igennem:

Gulvet i stueplan er efterisoleret og udstyret med vandbåren gulvvarme samt varmekredsløbsplader under det nye laminatgulv. Al el er udskiftet – herunder ny eltavle, kabelføring, kontakter, lys-dæmpere og indbyggede spots fra det anerkendte mærke SG. Der er installeret et nyt køkken med integrerede hvidevarer fra 2024/2025. Hele huset er nymalet – væggene er blevet aftapetsret, fuldspartlet og beklædt med filt, før den afsluttende malerbehandling. Badeværelse og gæstetoilet fremstår med nyt sanitet og moderne udtryk. Udendørs er der anlagt en helt ny træterrasse i forhaven, som skaber et indbydende og solrigt uderum. Baghaven er hyggelig og privat – perfekt til både børneleg og afslapning.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme, og har et energimærke B, hvilket bidrager til en lav driftsudgift.

Huset ligger på en 152 m² grund og har desuden et udhus på 6 m² til opbevaring. Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder, offentlig transport samt naturskønne områder.

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 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2221
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 19.08.2025



Spisekøkken



Stue



Værelse



Vaskerum



Stue



Værelse

Adresse: Brønsholmdalsvej 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2221
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 19.08.2025



Værelse



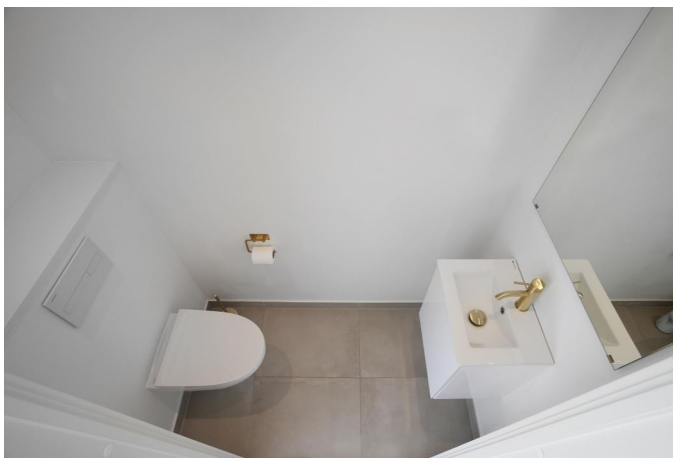
Badeværelse



Terrasse



Værelse



Wc

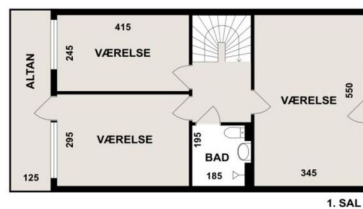
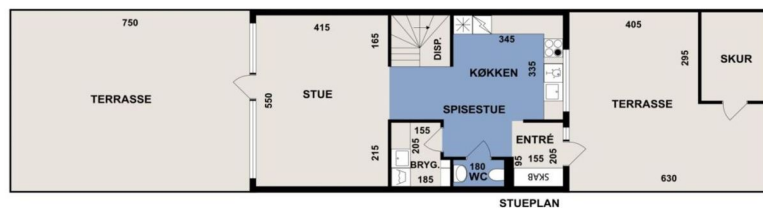


Område

Adresse: Brønsholmdalsvej 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

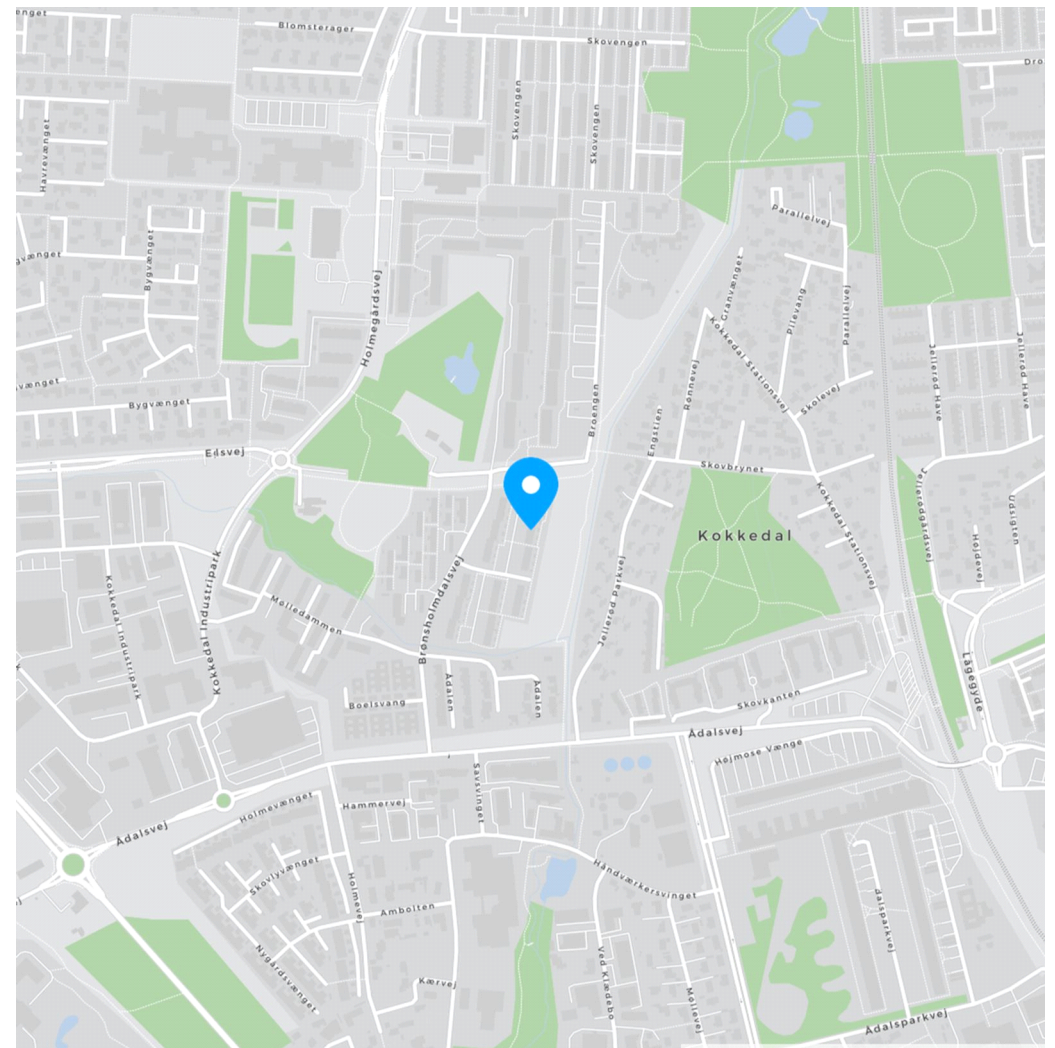
Sagsnr.: 340-2221
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 19.08.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Brønsholmdalsvej 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2221
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 19.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	4 fh Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	2372922
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1976

Arealer*

Grundareal:	152 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 varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning 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:	2.869.000 kr.
Grundværdi:	1.440.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.295.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.152.000 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 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2221
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 19.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringselskabet Privatsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers bestående husforsikring under policenummer: 912 702 5247.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.300 Forbrug: 11,34 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Brønsholmdalsvej 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2221
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 19.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.706	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	9.562	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Husforsikring	kr.	6.935	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	4.608	Ejerforeningens gebyr for registrering af ejerskiftet (anslået)	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	100		kr.	3.830.826
Affalds afhentning (anslået)	kr.	2.071	I alt		
Grundejerforening (anslået)	kr.	5.330	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt 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		40.311			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.575 md./ 246.898 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.552 md./ 198.619 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: 19.08.2025
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 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2221
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 19.08.2025

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
Totalkredit/2,1% Obligationslån	Obligationslån	1.614.000	1.614.000	1.620.889	DKK	2,15	48.435	29,00	2,90	19.670		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Enghaven

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køle/fryseskab fra 2025

Opvaskemaskine fra 2024

Induktionskogeplade fra 2024

Indbygningsovn fra 2024

Emhætte fra 2024

Vaskemaskine ukendt årgang

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 uvekkommende. 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.

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.

Huslejenævns sager



Adresse: Brønsholmdalsvej 119, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2221
Ejerudgift/md.: kr. 3.359

Dato: 19.08.2025

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

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område med spildevandsplaner.

Lokalplaner

Ejendommen er beliggende i et område med vedtagne lokalplan under BV17.

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.