

The REAL logo is displayed in white, bold, uppercase letters on a dark blue rectangular background in the top left corner of the image.

Brønsholmdalsvej 14, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	139
Kontant	4.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.776	Grund m ²	294
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2391**

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 14, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 340-2391
Ejerudgift/md.: kr. 3.776

Dato: 06.06.2026



Indbydende og familievenligt hus i ét plan

Velkommen til Brønsholmdalsvej 14 – et indbydende, lyst og særdeles velholdt hjem fra 1971. Med 139 veludnyttede kvadratmeter får familien her de ideelle rammer om hverdagen, samtidig med at boligen giver mulighed for at sætte sit eget personlige præg.

Boligens naturlige samlingspunkt er den store, lyse opholdsstue, hvor brede vinduespartier inviterer dagslyset indenfor og skaber en behagelig atmosfære. Her er god plads til både afslapning og samvær, og rummet giver mange indretningsmuligheder.

Køkkenet fremstår velholdt med hvide elementer, god skabsplads og en central køkkenø, som indbyder til hyggelige stunder omkring madlavningen. Køkkenet ligger i åben forbindelse med den rummelige spisestue, hvor der er plads til både familiens daglige måltider og gæster ved særlige lejligheder.

Boligen rummer tre gode værelser, hvilket giver stor fleksibilitet for den moderne familie. Her er mulighed for at indrette børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse – alt efter behov.

Planløsningen fuldendes af et rummeligt badeværelse, et gæstetoilet ved entréen samt et praktisk bryggers med egen indgang, som bidrager til en velfungerende hverdag.

Udendørs venter en dejlig og overskuelig have med plads til både leg, afslapning og udeliv. Den overdækkede terrasse forlænger havesæsonen og skaber et skønt opholdsmiljø fra tidligt forår til langt hen på efteråret. Til ejendommen hører desuden carport samt et praktisk udhus med god plads til opbevaring af cykler, haveredskaber og øvrigt udstyr.

Brønsholmdalsvej 14 er kort sagt en velholdt og familievenlig bolig med en attraktiv planløsning, gode opholdsrum og en skøn ramme om hverdagslivet.

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: Ariyan Rahnama Sarmoli

Adresse: Brønsholmdalsvej 14, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 340-2391
Ejerudgift/md.: kr. 3.776

Dato: 06.06.2026





Adresse: Brønsholmdalsvej 14, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 340-2391
Ejerudgift/md.: kr. 3.776

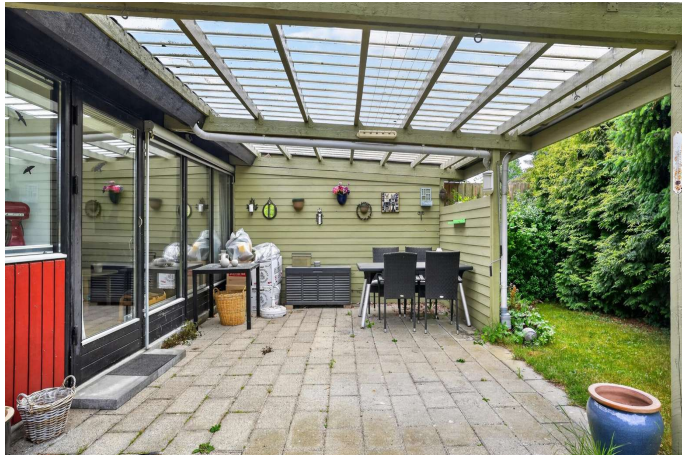
Dato: 06.06.2026



Adresse: Brønsholmdalsvej 14, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 340-2391
Ejerudgift/md.: kr. 3.776

Dato: 06.06.2026

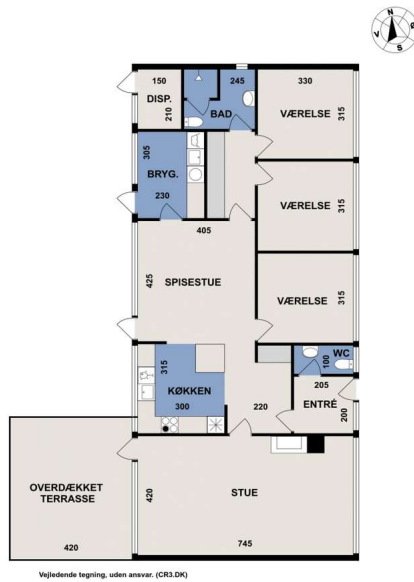




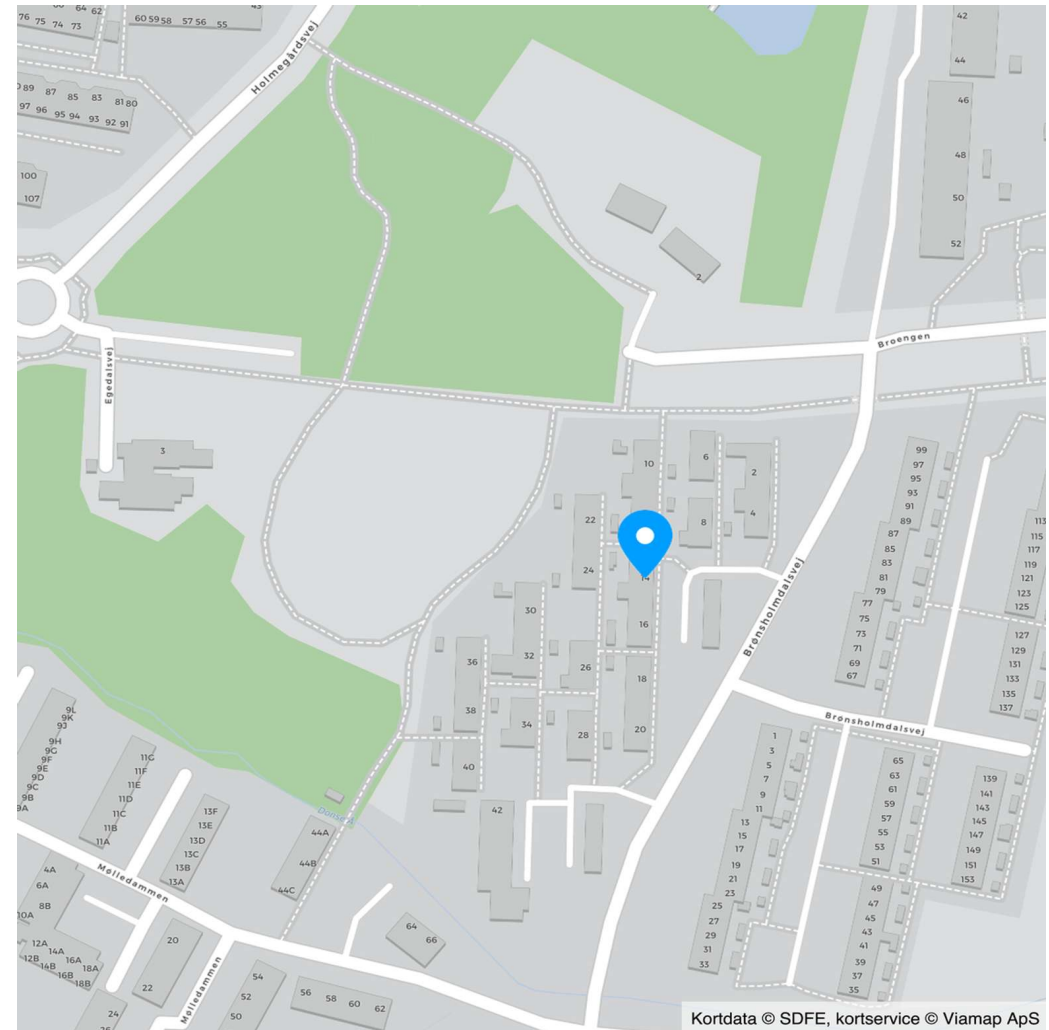
Adresse: Brønsholmdalsvej 14, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 340-2391
Ejerudgift/md.: kr. 3.776

Dato: 06.06.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Brønsholmdalsvej 14, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 340-2391
Ejerudgift/md.: kr. 3.776

Dato: 06.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 4gv Brønsholm By, Karlebo m.fl.
BFE-nr.: 9156595
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.275.000
Grundværdi: 1.576.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.620.000
Grundlag for grundskyld: 1.260.800

Arealer**

Grundareal: 294 m²
Boligareal i alt: 139 m²
Øvrige arealer:
Carport: 14 m²
Udhus: 11 m²
Overdækket areal : 23 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.06.1971 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 2: 20.08.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planer

Kommuneplan KB 07 - Brønsholmdalsvej 2-40
Lokalplan BV17 - Sydlige del af Kokkedal Vest

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Liebherr, 2019), Fryser (Green Intelligence, 2015), Opvaskemaskine (Bosch, 2020), Komfur (Voss, 2017), Kogeplade (Voss, 2017), Emhætte (NN, 2015), Vaskemaskine (Blomberg, 2021), Andre løsøre der medfølger: Havemøbler, Have værktøj

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brønsholmdalsvej 14, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 340-2391
Ejerudgift/md.: kr. 3.776

Dato: 06.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikring policenummer: 9856 158 583 - 001

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.400 Forbrug: 16.790 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Brønsholmdalsvej 14, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 340-2391
Ejerudgift/md.: kr. 3.776

Dato: 06.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.362	Kontantpris	kr.	4.595.000
Grundskyld	kr.	10.465	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Renovation	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	7.400	I alt	kr.	4.634.450
Rottebekæmpelse	kr.	112			
Skorstensfejler	kr.	639	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.	8.696			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.317			

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.955 md. / 299.465 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.083 md. / 241.000 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: 01.06.2026

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 14, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 340-2391
Ejerudgift/md.: kr. 3.776

Dato: 06.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		06.06.2026

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Brønsholmdalsvej 2-40
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

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. 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

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 eventuel statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.

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.

Huslejenævnsager

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

Pejs med ukendt produktionsår

Produktions- og installationstidspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må



Adresse: Brønsholmdalsvej 14, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 340-2391
Ejerudgift/md.: kr. 3.776

Dato: 06.06.2026

køber forvente omkostninger hertil.

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 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.