



REAL

Brønsholmdalsvej 4, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	139
Kontantpris	4.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.733	Grund m2	294
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2247**

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 4, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2247
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 19.09.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar ejendom med gulvvarme og lækre detaljer

Velkommen til Brønsholmdalsvej 4 – en indbydende og renoveret bolig, der står klar til at danne rammen om jeres nye hjem.

Det smukke åbne køkken-alrum danner boligens naturlige samlingspunkt. Her er der kræset for detaljerne med hvide elementer, smukke bordplader og en stor køkkenø, der både indbyder til madlavning og socialt samvær. Fra køkkenet er der direkte forbindelse til spiseområdet, hvor store vinduespartier skaber et fantastisk lysindfald og en glidende overgang til haven.

Den rummelige stue byder på en varm og indbydende atmosfære med flotte gulve, dekorative detaljer og et moderne udtryk, der kombineres med hyggelige elementer. Her er plads til både afslapning og selskabelige stunder – perfekt til hverdagens mange behov.

Boligen er opført i ét plan og byder på gennemtænkte løsninger og kvalitetsmaterialer overalt. Her får du blandt andet gulvvarme, moderne 3 lags vinduer og smagfulde detaljer, der gør hverdagen både komfortabel og stilfuld.

Planløsningen er perfekt til familien: 3 gode værelser, 1 badeværelse, gæstetoilet samt et lyst og åbent opholdsrum, hvor køkken, spise-stue og stue smelter sammen i ét indbydende familierum. Her er plads til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.

Udenfor venter et charmerende og overskueligt udeareal, hvor solen og de grønne omgivelser kan nydes året rundt.

Beliggenheden er attraktiv – et eftertragtet område tæt på både indkøb, skoler, grønne områder og offentlig transport.

Kort sagt: en gennemført bolig, hvor alt er klar til indflytning.

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

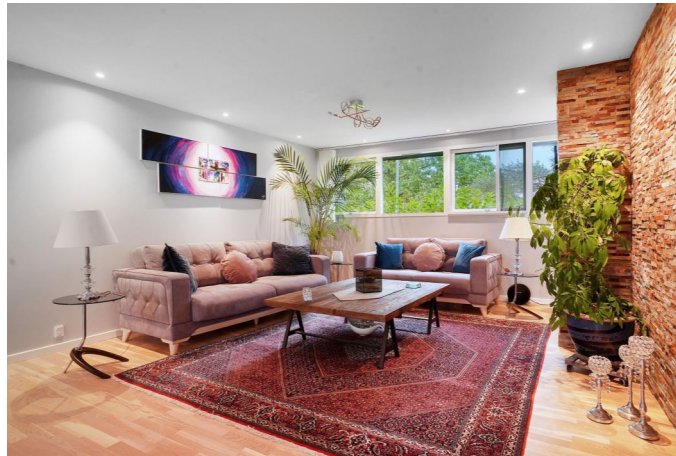
Adresse: Brønsholmdalsvej 4, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2247
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 19.09.2025



Køkken



Stue



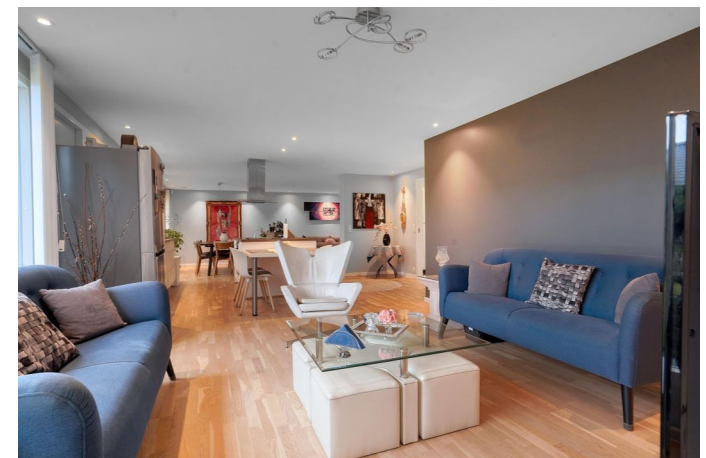
Stue



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Brønsholmdalsvej 4, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2247
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 19.09.2025



Værelse



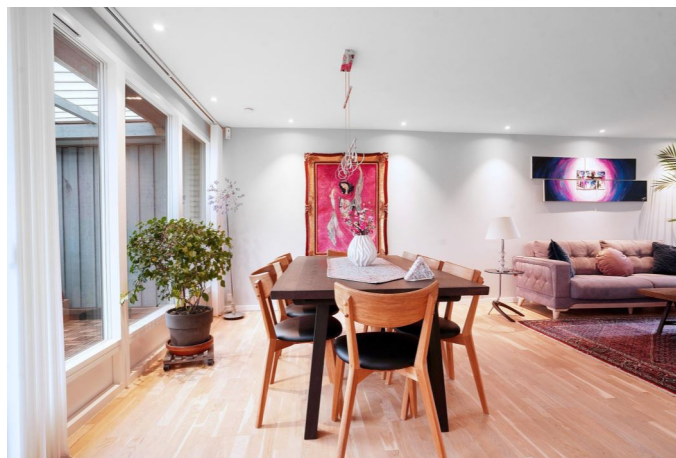
Stue



Badeværelse



Værelse



Spisestue



Bryggers



Adresse: Brønsholmdalsvej 4, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2247
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 19.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	4 bi Brønsholm By, Karlebo m.fl.
BFE-nr.:	9156588
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

Arealer*

Grundareal:	294 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	14 m ²
Overdækket areal:	27 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. 26.06.1971 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 2 lyst d. 20.08.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning
mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.

Planforhold:

Lokalplan(er): BV17 Sydlige del af Kokkedal Vest
Kommuneplan: Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme: Brønsholmdalsvej 2-40

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.353.000 kr.
Grundværdi:	1.652.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.682.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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 4, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2247
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 19.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring En del af Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jf. sælgers forsikringspolice hos tjm Forsikring police nr. 705-233.300

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.400 Forbrug: 18,00 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Brønsholmdalsvej 4, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2247
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 19.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.680	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	10.969	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.658
Renovation	kr.	4.608	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Røttebekæmpelse	kr.	158	Foreningens gebyr for registrering af ejerskiftet (anslået)	kr.	1.500
Grundejerforening	kr.	7.600	I alt	kr.	4.534.008
Husforsikring uden gebyrer og afgifter	kr.	7.786	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		44.802			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.796 md./ 285.551 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.339 md./ 232.072 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: 19.09.2025
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 4, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2247
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 19.09.2025

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:

Sælger oplyser, at der ikke er 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/F6K FlexLån®	Kontantlån	1.477.000	1.600.110	1.547.919	DKK	3,56	61.077	27,25	3,06			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Brønsholmdalsvej 2-40

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: Komfur med 5 plader af mærket Siemens

Type: Komfur med 4 plader af mærket Whirlpool

Type: Ovn af mærket Junker

Type: Emhætte af mærket Elica

Type: Emhætte af mærket Point

Type: Opvaskemaskine af mærket Junker

Type: Amerikansk køleskab af mærket LG

Type: Vaskemaskine af mærket Bauknecht

Type: Tørretumbler af mærket Samsung

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.

Zonestatus

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.



Adresse: Brønsholmdalsvej 4, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2247
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 19.09.2025

Ang. ejendommens pejseindsats:

Ejendommens pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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.

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.

Lokalplan/Kommuneplan

Ejendommen er beliggende i et område med lokalplaner og/eller kommuneplaner. Der henvises til lokalplanen i Ejendomsdatarapporten. Yderligere info kan ses på <https://www.dingeo.dk/data/plan/>.

Huslejenævns sager

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

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.