



REAL

Brønsholmdalsvej 23, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	114
Kontantpris	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.458	Grund m2	160
Byggear	1976	Energimærke	B

Sagsnr. **340-2316**

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 23, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2316
Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

Boligen er arkitekttegnet af Johan Christensen og opført i 1976 i to etager. Huset fremstår tidstypisk og genkendeligt udefra, mens indretningen og materialevalget indvendigt vidner om en solid byggetradition med blandt andet armerede betonvægge og detaljer i mahogni.

Indretningen er skabt med familien i fokus. Stueplan fungerer som boligens fælles opholdsareal, hvor hverdagen naturligt samler sig. Her findes et funktionelt køkken i åben forbindelse med opholdsstuen, hvilket giver gode rammer for både hverdagens måltider og samvær, mens maden tilberedes. Opholdsstuen har plads til både spiseafdeling og sofaområde og bliver et naturligt samlingspunkt for familien.

I stueplan findes desuden entré, gæstetoilet samt et praktisk bryggers, som gør det let at håndtere hverdagens logistik med overtøj, sko, vasketøj og opbevaring – særligt værdifuldt for børnefamilien.

Førstesalen er indrettet som familiens private afdeling med tre gode soveværelser og et badeværelse. Her kan forældre og børn trække sig tilbage, og planløsningen giver mulighed for både børneværelser, soveværelse og eventuelt hjemmearbejdsplads. Ét af værelserne har udgang til en vestvendt altan, som giver et ekstra uderum med aften sol.

Udearealerne understøtter hverdagslivet. Foran huset ligger en afskærmet, østvendt gårdhave, der egner sig godt til morgenkaffe og rolige stunder, mens baghaven byder på terrasse og græsareal med plads til leg, afslapning og udeliv. Ejerforeningen råder over store, fælles grønne arealer, som udvider boligens brugsmuligheder. Her findes blandt andet bålplads, bordtennisbord, petanquebane, basketballnet, fodboldmål og to mindre legepladser – faciliteter, der inviterer til både leg og fællesskab.

En bolig, der ikke blot fungerer som hus, men et hjem, som giver familien rammerne for en velfungerende hverdag med plads til både fællesskab og privatliv.

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 23, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2316
Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 22.01.2026



Køkken



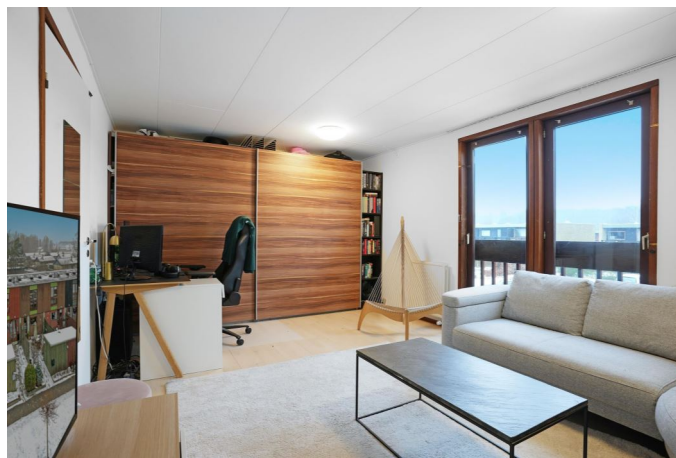
Stue



Stue



Køkken



Stue

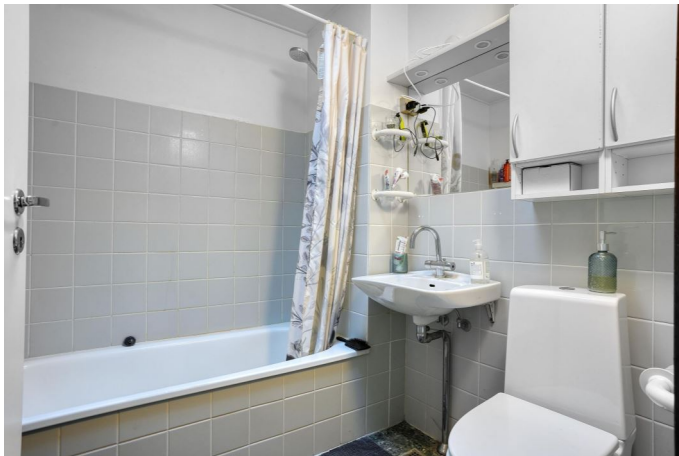


Stue

Adresse: Brønsholmdalsvej 23, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2316
Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 22.01.2026



Badeværelse



Værelse



Spisestue



Badeværelse



Værelse

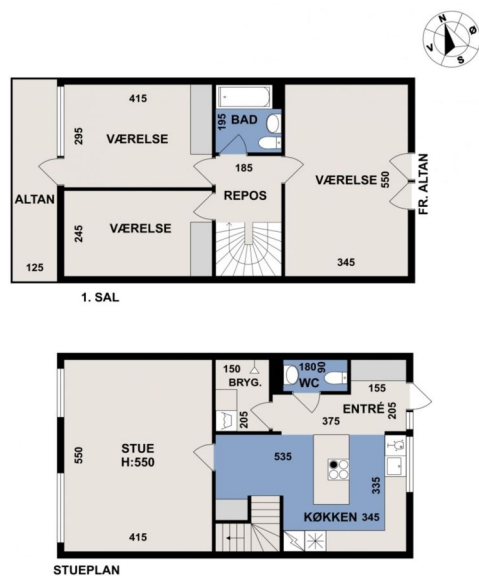


Altan

Adresse: Brønsholmdalsvej 23, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.495.000

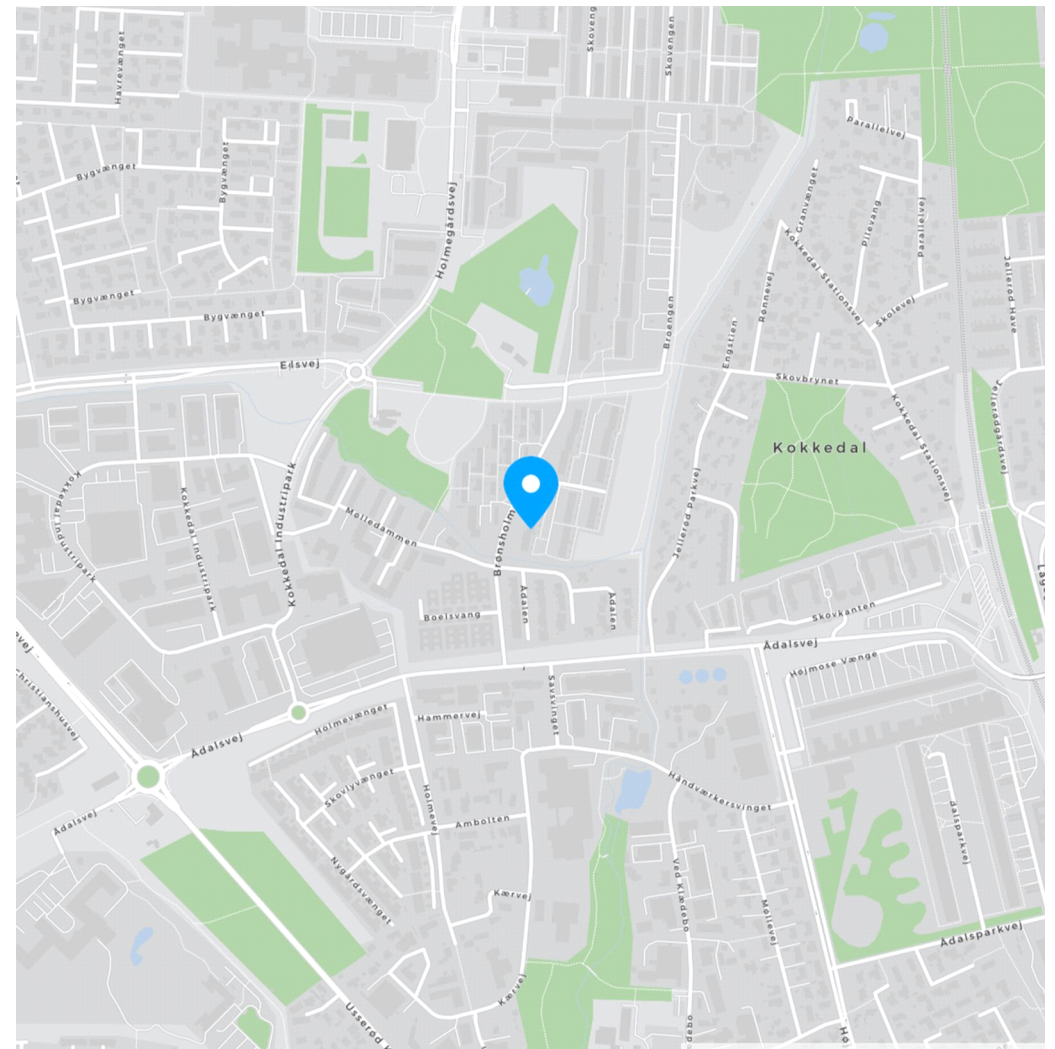
Sagsnr.: 340-2316
Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 22.01.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Brønsholmdalsvej 23, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2316
Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	4 cz Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	2372860
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1976

Arealer*

Grundareal:	160 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.048.000 kr.
Grundværdi:	1.491.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.438.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.192.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

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

Planforhold:

Lokalplan: Sydlige del af Kokkedal Vest. Link:
https://dokument.plandata.dk/20_1052260_1485178572728.pdf
Kommuneplan: Kommuneplan 2021. Link:
https://dokument.plandata.dk/11_10903927_1660119072228.pdf
Kommuneplanramme: Kommuneplan 2025. Link:
https://dokument.plandata.dk/11_11906309_1751534019490.pdf
Spildevandsplan: Kloakopland - KO29. Kloakopland - KO49

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 23, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2316
Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers bestående husforsikring under policenummer: 180 748 660.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.105 Forbrug: 11,25 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen fra 2020.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Brønsholmdalsvej 23, 2980 Kokkedal
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2316
 Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 22.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.436	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	9.900	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	7.407	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	4.643	Indskud til grundejerforeningen	kr.	350
Grundejerforening	kr.	5.330	I alt	kr.	3.526.200
Rottebekæmpelse 2026	kr.	68	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.		
Afhentning af skrald 2026	kr.	1.715			
Ejerudgift i alt 1 år		41.499			

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 18.802 md./ 225.623 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.325 md./ 183.897 år v/24,60%
 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: 22.01.2026
 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: 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 23, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2316
Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 22.01.2026

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.

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/5% Obligationslån	Obligationslån	2.248.000	2.248.000	2.285.113	DKK	5	135.177	27,25	5,64			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Enghaven

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Type: Indbygningsovn af mærket AEG fra 2022

Type: Induktionskogeplade af mærket NikolaTesla fra 2022

Type: Opvaskemaskine af mærket Siemens fra 2022

Type: Køleskab af mærket Progress fra 2022

Type: Vaskemaskine af mærket Electrolux fra 2015

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre på ejendommen i øvrigt medfølger ikke.
medfølger ikke Hængelamper i alle værelser

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 grundskyldsbetaling 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 forurenet



Adresse: Brønsholmdalsvej 23, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2316
Ejerudgift/md.: kr. 3.458

Dato: 22.01.2026

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 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 på ejendommen.

Antenneforening

I grundejerforeningen foreligger der mulighed for tilslutning til antenneforeningen. Nærværende ejendom er ikke tilsluttet, hvorfor antennebidraget ikke er medregnet i ejerudgiften. Det årlige antennebidrag udgør kr. 3.623,28 Eventuelle til- eller frmeldingsgebyrer er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.