



Brønsholmdalsvej 34, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	5.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.775	Grund m ²	297
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2437**

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 34, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 340-2437
Ejerudgift/md.: kr. 3.775

Dato: 24.08.2026

Rustik, indbydende og fuldkommen moderne villa

Her slår hoveddøren op til en bolig med masser af personlighed, hvor rustikke detaljer, moderne materialer og en gennemtænkt indretning går hånd i hånd. Det er en ejendom, hvor æstetik og funktionalitet mødes, og hvor pladsen er udnyttet på en måde, der gør hverdagen nem og behagelig for selv den travleste familie.

Her får I tre gode værelser med mulighed for at indrette et fjerde værelse efter behov, et flot badeværelse med helt unikke store fliser, gæstetoilet og et praktisk bryggers med egen indgang. Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne og indbydende køkkenalrum, hvor stue, spise-stue og køkken bindes sammen i en skøn veludført helhed.

Køkkenet er placeret centralt i boligen og skaber en naturlig forbindelse mellem madlavning, lektielæsning, hyggelige middage og samvær med familie og venner. Her bliver køkkenet ikke blot et praktisk arbejdsrum, men en integreret del af hjemmets sociale hjerte, hvor familien naturligt samles gennem dagen.

Langs hele havesiden sørger de store vinduespartier for et fantastisk lysindfald og en helt særlig kontakt til haven. De store glasflader åbner boligen op og lader udearealerne blive en naturlig del af opholdsrummet. Her opleves hjemmet både lyst, luftigt og åbent, mens blikket kan vandre direkte fra sofaen og spisebordet ud mod terrassen og haven. Det skaber en skøn sammenhæng mellem inde og ude og giver opholdsrummet en helt særlig atmosfære.

Ejendommen er opført i 1971, og i dag er der nyere tag, facadevinduer og døre til den ene side er blevet skiftet for nyligt, og det samme gør sig gældende med fjernvarmeanlægget, som også er næsten nyt. Villæen præsenterer sig klassisk udvendigt, mens den indvendige indretning byder på et moderne og indbydende præg. Der hører også carport til huset, hvor der i grundejerforeningen er tale om tilladelse til etablering af ladestandere.

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 34, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 340-2437
Ejerudgift/md.: kr. 3.775

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Fredensborg
Kommune: 4hc Brønsholm By, Karlebo m.fl.
Matr.nr.: 9156603
BFE-nr.: Byzone
Zonestatus: Offentlig vej
Vej: 1971
Opført/ombygget år:

Arealer**

Grundareal: 297 m²
Boligareal i alt: 140 m²

Øvrige arealer:
Carport: 14 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.342.000
Grundværdi: 1.842.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.673.600
Grundlag for grundskyld: 1.473.600

* 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: 24.01.1955 - Dok om frafald af evt. krav på fællesudvalget for vandindvinding ved Sjælsø mv, ved vandmangel
- Nr. 2: 26.06.1971 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv
- Nr. 3: 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 (Siemens, 2019), Opvaskemaskine (Electrolux, 2019), Kogeplade (Siemens, 2019), Ovn (Siemens, 2019), Emhætte (Thermex, 2019), Tørretumbler (Miele, 2019), Vaskemaskine (Samsung, 2019, Sælger oplyser: Det er autodoseringen af vaskemiddel, der ikke virker. Den står og bipper 4-5 minutter, men ellers virker den fint.), IKEA pax klædeskab, Medfølger ikke : Skabsfryser fra Samsung 3x sonos højtalere i køkken alrum og Vinkøleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brønsholmdalsvej 34, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 340-2437
Ejerudgift/md.: kr. 3.775

Dato: 24.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos PrivatSikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikring, policenummer: 9127367237

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.300 Forbrug: 18.120 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Åben pejs

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Brønsholmdalsvej 34, 2980 Kokkedal
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 340-2437
 Ejerudgift/md.: kr. 3.775

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	13.635	Kontantpris	kr. 5.495.000
Grundskyld	kr.	12.231	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 34.850
Renovation	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 15.000
Grundejerforening anslået	kr.	7.400	I alt	kr. 5.544.850
Rottebekæmpelse	kr.	108	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.	
Skorstensfejerafgift	kr.	440		
Husforsikring	kr.	6.844		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.301		

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.006 md. / 360.069 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.149 md. / 289.792 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 34, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 340-2437
Ejerudgift/md.: kr. 3.775

Dato: 24.08.2026

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:

Nr. 5: hovedstol kr. 3.365.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen.		24.08.2026

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
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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.

Jordforurening

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

Huslejenævns sager



Adresse: Brønsholmdalsvej 34, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 340-2437
Ejerudgift/md.: kr. 3.775

Dato: 24.08.2026

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

Pejs

Der findes en åben pejs i ejendommen. I henhold til bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom, fremgår det af § 2 stk. 10, at bekendtgørelsen ikke finder anvendelse på åbne pejse.



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.