



**REAL**

## Brødregårdsvej 70, 2980 Kokkedal

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>126</b>
Kontant	<b>4.300.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.142</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>160</b>
Byggeår	<b>2007</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **340-2384**

**RealMæglerne** Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / [www.realmaeglerne.dk/kokkedal](http://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: Brødregårdsvej 70, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 340-2384  
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

Dato: 11.05.2026



## Lyst og moderne rækkehus med god plads og privat have

På Brødregårdsvej 70 finder du dette attraktive rækkehus fra 2007, der med sine 126 m<sup>2</sup> byder på en moderne og funktionel planløsning perfekt til børnefamilien eller parret, der ønsker god plads. Boligen præsenterer sig med et flot lysindfald og en gennemgående indflytningsklar stand. Indkørslen er bred, og der er plads til to biler ved siden af hinanden.

Når du træder ind i entréen, mødes du af et lyst og indbydende miljø. Stueplanet er disponeret med et stort og åbent opholdsmiljø, hvor spisestuen og stuen smelter sammen i ét. De store vinduespartier og terrassedøren mod haven sikrer, at dagslyset strømmer ind og skaber en luftig atmosfære. Køkkenet er holdt i et stilrent, hvidt design med masser af skabsplads. Fra stuen træder man direkte ud på en stor, hyggelig træterrasse, der indbyder til afslapning og grillhygge i private rammer bag den tætte hæk. Herudover rummer etagen et bryggers med nyere hårde hvidevarer, og et gæstetoilet.

Fra den åbne trappe i stuen kommer man op til førstesalen, som er dedikeret til ro og hvile. Etagen rummer tre gode værelser med mange indretningstilbud. Fra det største værelse er der udgang til en skøn og hyggelig altan, hvor man kan nyde udsigten over området. De to øvrige værelser er særdeles anvendelige og kan oplagt indrettes som enten børneværelser eller kontor alt efter behov. Heroppe finder man også boligens store badeværelse, der er indrettet med separat bruseniche. Som en ekstra praktisk detalje er der adgang til et loftrum, som giver gode muligheder for ekstra opbevaring.

Beliggenheden er både praktisk og attraktiv med kort afstand til busstop, stisystemer og nem til- og frakørsel til Helsingørmotorvejen. Samtidig er både Kokkedal og Hørsholm inden for kort afstand med et bredt udvalg af indkøbsmuligheder, specialbutikker, caféer og restauranter. Et indbydende og funktionelt hjem med en velfungerende planløsning og en beliggenhed, der gør hverdagen nem.

### 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: Brødregårdsvej 70, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 340-2384  
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

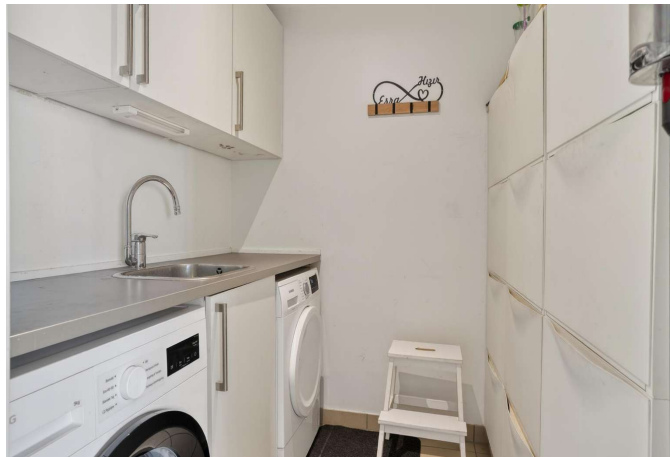
Dato: 11.05.2026



Adresse: Brødregårdsvej 70, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 340-2384  
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

Dato: 11.05.2026

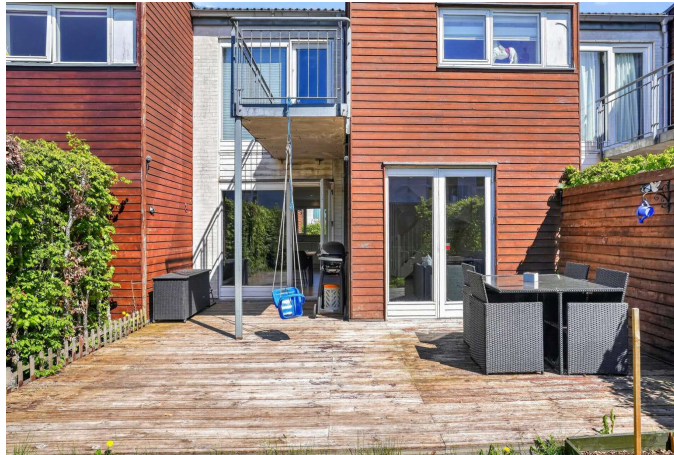




Adresse: Brødregårdsvej 70, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 340-2384  
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

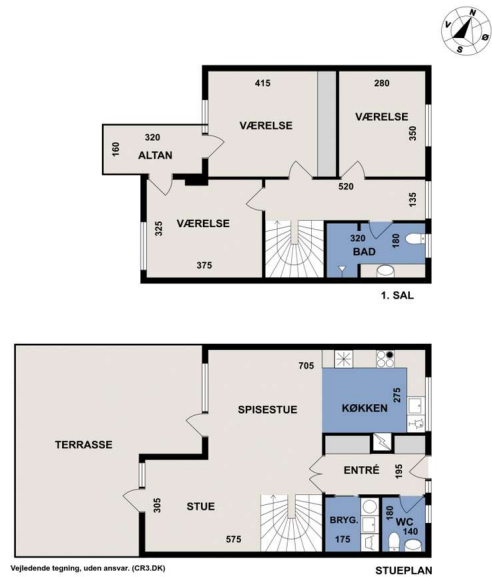
Dato: 11.05.2026



Adresse: Brødregårdsvej 70, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 4.300.000

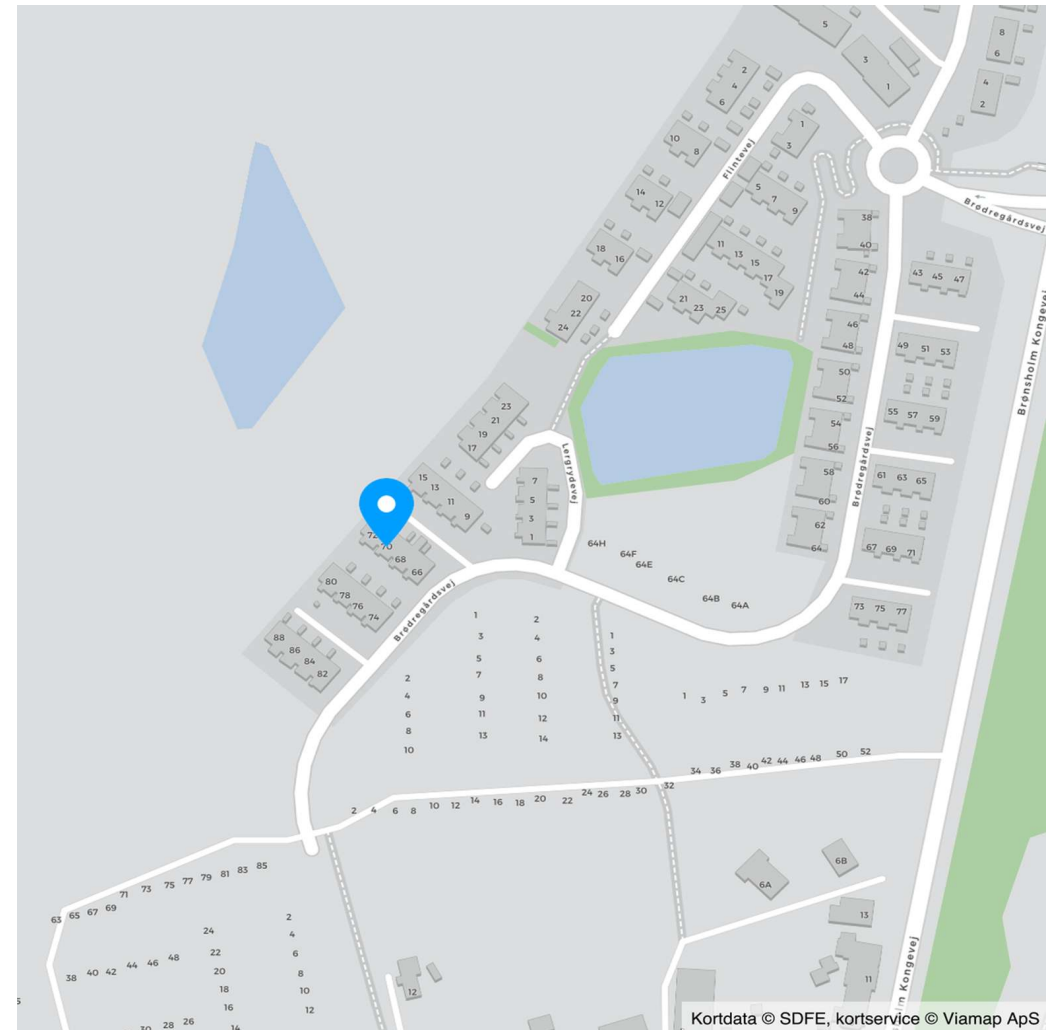
Sagsnr.: 340-2384  
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Brødregårdsvej 70, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 340-2384  
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	7cr Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	10053525
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.710.000
Grundværdi:	1.367.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.968.000
Grundlag for grundskyld:	1.093.600

**Arealer\*\***

Grundareal:	160 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	126 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 24.04.2006 - Lokalplan nr. 88.  
- Nr. 2: 14.02.2007 - Vedtægter for Grundejerforeningen Brønsholm Eng  
Tillige lyst pantstiftende

**Planer**

Kommuneplan KB 20 - Boligområde nord for Brønsholm Landsby  
Lokalplan LP88 - Brønsholm, boligområder

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch, 2025), Kogeplade (Siemens), Ovn (Goren, 2026), Emhætte (Thermex, 2026), Vaskemaskine (LG, 2026), Tørretumbler (Siemens, 2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brødregårdsvej 70, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 340-2384  
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice, policenummer: 41000L6742797/008

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

**Jordforurening**

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.

**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.

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug: 7.990 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 en 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Brødregårdsvej 70, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 340-2384  
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.137	Kontantpris	kr.	4.300.000
Grundskyld	kr.	9.077	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	4.550	Gebyr for notering af ejerskifte jf. Administrator besvarelse	kr.	2.125
Rottebekæmpelse	kr.	68	I alt	kr.	4.339.775
Husforsikring	kr.	4.226	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.701			

**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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.598 md. / 283.174 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.992 md. / 227.907 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: 30.04.2026

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: Brødregårdsvej 70, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 340-2384  
Ejerudgift/md.: kr. 3.142

Dato: 11.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.075.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 419.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 562.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		11.05.2026

**Grundejerforening**

Navn: Brønsholm Eng  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## 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 sagsbehandlerteam i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.