



REAL

Brødregårdsvej 63, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	126
Kontantpris	4.150.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.226	Grund m2	161
Byggeår	2008	Energimærke	A2010

Sagsnr. **340-2327**

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: Brødregårdsvej 63, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 340-2327
Ejerudgift/md.: kr. 3.226

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Indflytningsklart moderne og lækkert rækkehus

Velkommen til Brødregårdsvej 63 – Et dejligt og velindrettet rækkehus på 126 m² fordelt over to etager. Boligen byder på masser af naturligt lys, en gennemtænkt planløsning og hyggelige udearealer.

Huset er opført i 2008 og rummer tre værelser samt en stor opholdsstue i åben forbindelse med køkken-alrummet, som fungerer som boligens naturlige samlingspunkt. Her er god plads til både hverdag og gæster, og de store vinduespartier samt terrassedøre sikrer et flot lysindfald og direkte udgang til baghaven. Den åbne trappe til førstesalen bidrager til en luftig og sammenhængende rumfornemmelse mellem etagerne.

På førstesalen findes tre gode værelser. Fra forældreværelset er der udgang til en sydvestvendt altan – et skønt uderum til rolige stunder. Etagen rummer desuden et pænt badeværelse med bruseniche og stort vaskeskab, samt adgang til loftrum med god opbevaringsplads.

Hele boligen er udstyret med ventilationsanlæg, hvilket sikrer et sundt og behageligt indeklima. Opvarmning sker via fjernvarme, og der er gulvvarme i hele huset, hvilket giver høj komfort året rundt.

Udearealerne består af en sydvestvendt baghave med en fliseterrasse, hvor der er god plads til spisebord, grill og loungemøbler. Hertil kommer et rummeligt udhus med fine opbevaringsmuligheder. Foran huset findes to private parkeringspladser.

Beliggenheden er både praktisk og attraktiv med kort afstand til busstop, stisystemer og nem til- og frakørsel til Helsingørsmotorvejen. 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 63, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 340-2327
Ejerudgift/md.: kr. 3.226

Dato: 27.01.2026



Stue



Køkken



Wc



Terrasse



Køkken

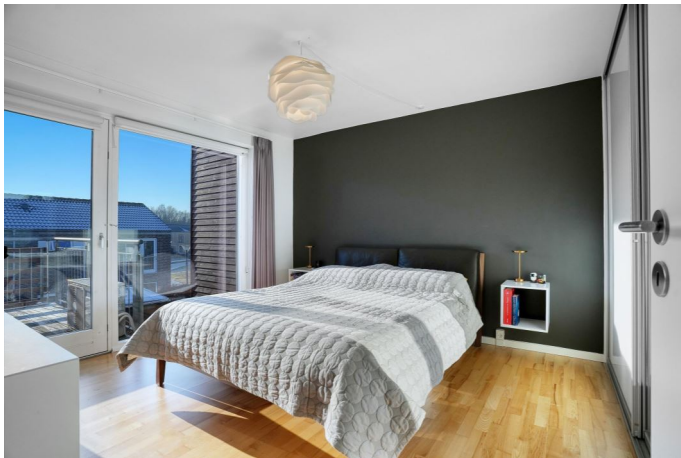


Bryggers

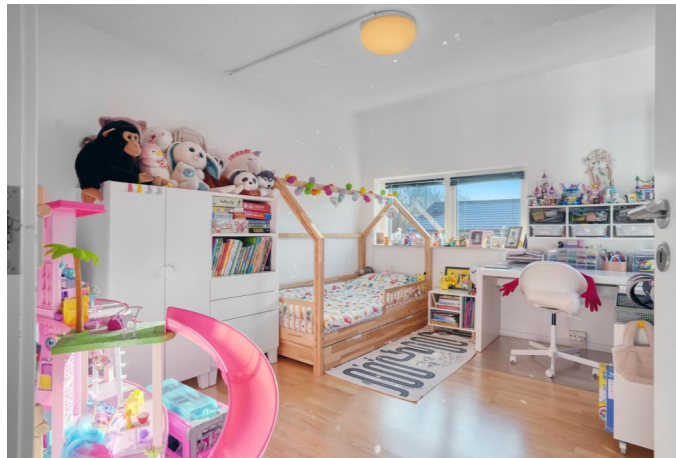
Adresse: Brødregårdsvej 63, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 340-2327
Ejerudgift/md.: kr. 3.226

Dato: 27.01.2026



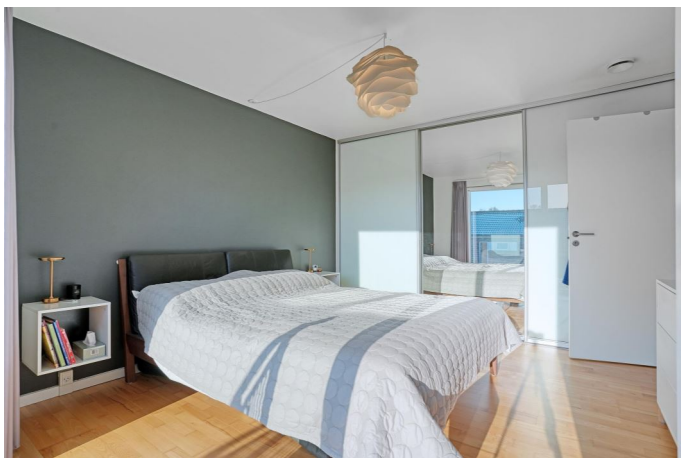
Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Brødregårdsvej 63, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.150.000

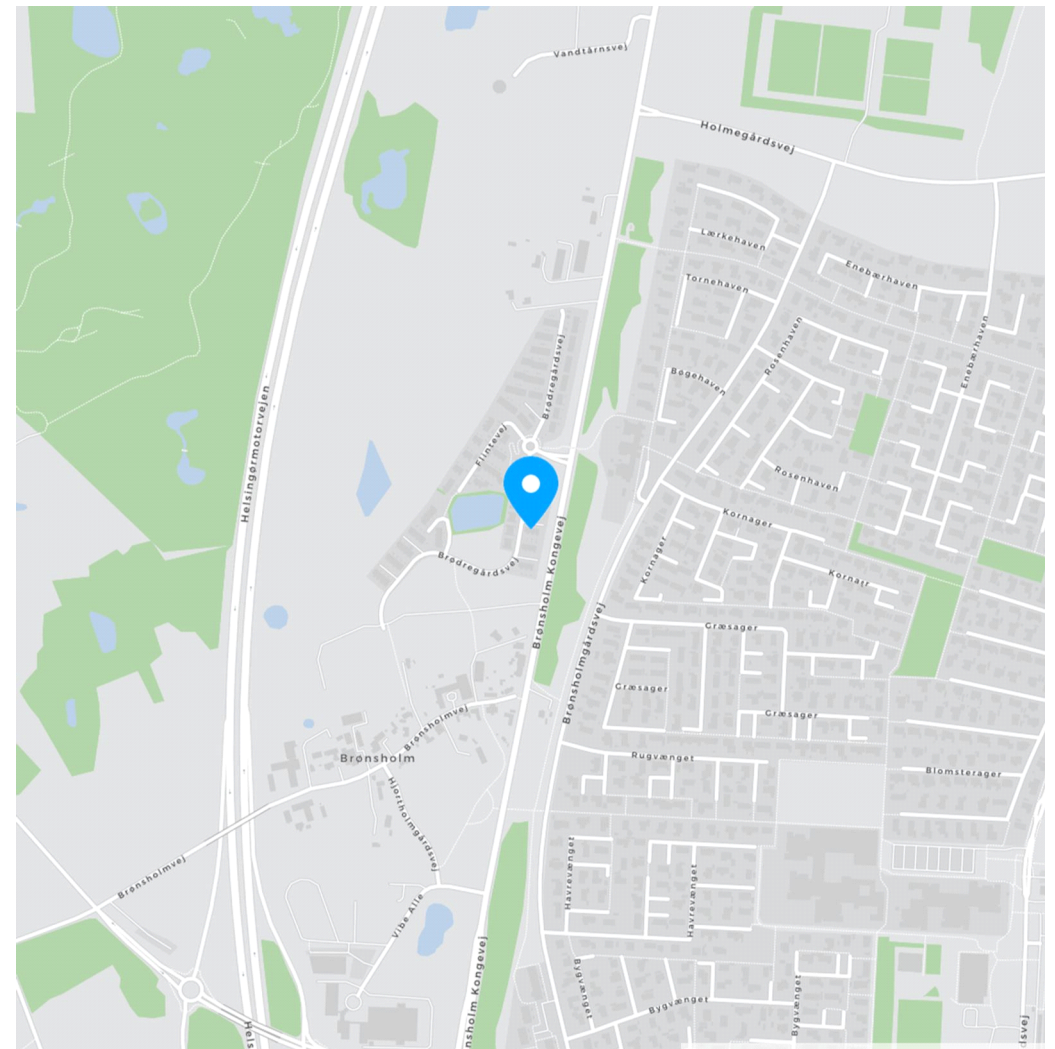
Sagsnr.: 340-2327
Ejerudgift/md.: kr. 3.226

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Brødregårdsvej 63, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 340-2327
Ejerudgift/md.: kr. 3.226

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	7 dm Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	10125550
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	3.724.000 kr.
Grundværdi:	1.551.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.979.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.240.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	161 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	5 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. 22.10.1963 lbnr. 7790-14 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 14_Z_170
Nr. 2 lyst d. 11.11.1970 lbnr. 15245-14 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 14_Æ_223
Nr. 3 lyst d. 10.06.1993 lbnr. 12733-14 Tillægstekst Dok om kloakanlæg mv Filnavn: 14_Z_379
Nr. 4 lyst d. 27.10.2005 lbnr. 36740-14 Tillægstekst Dekl. om vejudlæg mv. Filnavn: 14_AF_108
Nr. 5 lyst d. 24.04.2006 lbnr. 14336-14 Tillægstekst Lokalplan nr. 88. Filnavn: 14_Z_379
Nr. 6 lyst d. 11.08.2006 lbnr. 26254-14 Tillægstekst Dekl. vedr. drænledning og overløb vedr. 7A, 7 M, 7 N, 7 AO Brønsholm Filnavn: 14_X_85
Nr. 7 lyst d. 14.02.2007 lbnr. 4395-14 Tillægstekst Vedtægter for Grundejerforeningen Brønsholm Eng Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 14_AF_108

Planforhold:

Lokalplan: Brønsholm, boligområde. Link:
https://dokument.plandata.dk/20_1051940_APPROVED_1188372570654.pdf
Kommuneplan: Kommuneplan 2021. Link:
https://dokument.plandata.dk/11_10903927_1660119072228.pdf Kommuneplan 2025
Link: https://dokument.plandata.dk/11_11906309_1751534019490.pdf
Kommuneplanramme: Boligområde nord for Brønsholm Landsby
Spildevandsplan: Kloakopland - KO06

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: Brødregårdsvej 63, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 340-2327
Ejerudgift/md.: kr. 3.226

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF 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: 103362091.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 12.700 Forbrug: 6,40 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe (luft til luft)
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 salgsofstillingens 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.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsofstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsofstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsofstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

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.

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.

Huslejenævnsager

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



Adresse: Brødregårdsvej 63, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 340-2327
Ejerudgift/md.: kr. 3.226

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.194	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.150.000
Grundskyld	kr.	10.299	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	3.955	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.750
Renovation	kr.	4.643	Gebyr for notering af ejerskifte hos administrator	kr.	2.125
Grundejerforening	kr.	4.550	I alt	kr.	4.186.942
Rottebekæmpelse 2026	kr.	70	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		38.711			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.258 md./ 267.101 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.143 md./ 217.712 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: 26.01.2026
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: Brødregårdsvej 63, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.150.000

Sagsnr.: 340-2327
Ejerudgift/md.: kr. 3.226

Dato: 27.01.2026

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
Nordea kredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	2.890.000	2.890.000	2.905.938	DKK	2,34	101.589	27,00	3,25			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Brønsholm Eng

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Type: Køleskab/fryseskab af mærket Bosch fra 2019

Type: Opvaskemaskine af mærket Bosch fra 2019

Type: Induktionskogeplade af mærket Bosch fra 2019

Type: Indbygningsovn af mærket Bosch fra 2019

Type: Emhætte af mærket Siemens fra 2008

Type: Vaskemaskine af mærket Bosch fra 2018

Type: Tørretumbler af mærket Bosch fra 2021

Andet: Aircondition i stort Soveværelse

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

Nagelfast tilbehør der ikke medfølger i handlen: Køle-/fryseskab som står i bryggers, Vandfilter (Aquaphor) i køkken, Easee ladeboks.

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.