



REAL

Brødregårdsvej 22, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	102
Kontantpris	3.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.936	Grund m2	166
Byggear	2006	Energimærke	A2010

Sagsnr. **340-2250**

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 22, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 340-2250
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 25.10.2025



Beskrivelse:

Lyst, moderne og indflytningsklart rækkehus med gulvvarme - Tæt på både indkøb, skoler og børneinstitutioner

I Brønsholm kommer I til at bo omringet af skøn natur og tæt på alt det praktiske, der får hverdagen til at glide nemt. Her udbydes nu et skønt rækkehus, der byder velkommen til masser af dejligt lys, veldisponeret plads og superhyggelige uderum i form af både for- og baghave.

Over to plan præsenterer en super hyggelig, lækker og indflytningsklar bolig sig. I stueplan inviterer en god entré med indbygget skab velkommen. Herfra kan I tilgå et gæstetoilet med vaskefaciliteter og husets hjerte, et stort, hyggeligt og indretningsvenligt alrum med et pænt og velholdt køkken og udgang til både for- og baghave. Trapperummet er åbent i stuen, hvilket skaber forbindelse mellem de to etager. På førstesalen venter tre gode værelser, det ene med udgang til en hyggelig, vestvendt altan. Det er også her, I finder badeværelset, som er indrettet med brus og stort vaskeskab. Fra et af værelserne er der adgang til loftrummet, hvor julepynt, skistøvler og rejsekufferterne kan opbevares. Gennem hele huset er det lyset, der præger atmosfæren. I alrummet især, hvor terrassedørene mod vest og øst lader lyset strømme frit gennem rummet fra de allerførste stråler og til den går ned om aftenen.

Forhaven ligger vestvendt. Her er den forreste del indrettet som indkørsel. Her er der opført et praktisk skur, der sammen med tæt og sund hæk skærmer for den hyggelige have, der ligger bagved. Baghaven ligger mod øst. Her er der etableret en hyggelig træterrasse, der er fuldkommen afskærmet og har god plads til både spisebord, grill, lounge møbler, pletter og krukker.

Huset ligger i ganske kort køreafstand fra både Kongevejen og motorvejen. Her kommer I nemt og hurtigt rundt og både Kokkedals centrum og Hørsholm byder på alt hvad I skal bruge af indkøb med både specialbutikker, spisesteder og store, velassorterede dagligvarebutikker.

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: Brødregårdsvej 22, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 340-2250
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 25.10.2025



Stue



Værelse



Wc



Stue



Værelse



Badeværelse

Adresse: Brødregårdsvej 22, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 340-2250
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 25.10.2025



Stue



Værelse



Terrasse



Køkken



Værelse

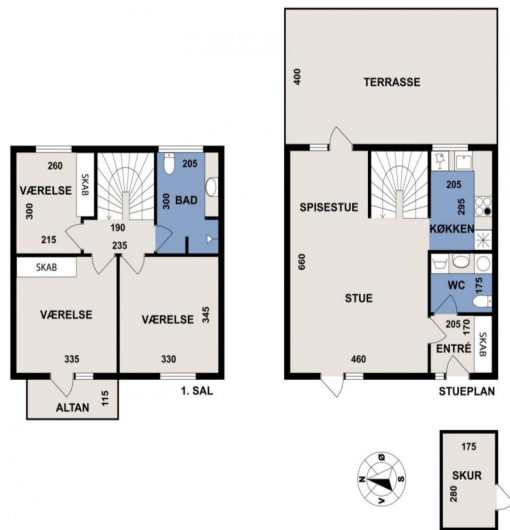


Terrasse

Adresse: Brødregårdsvej 22, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.395.000

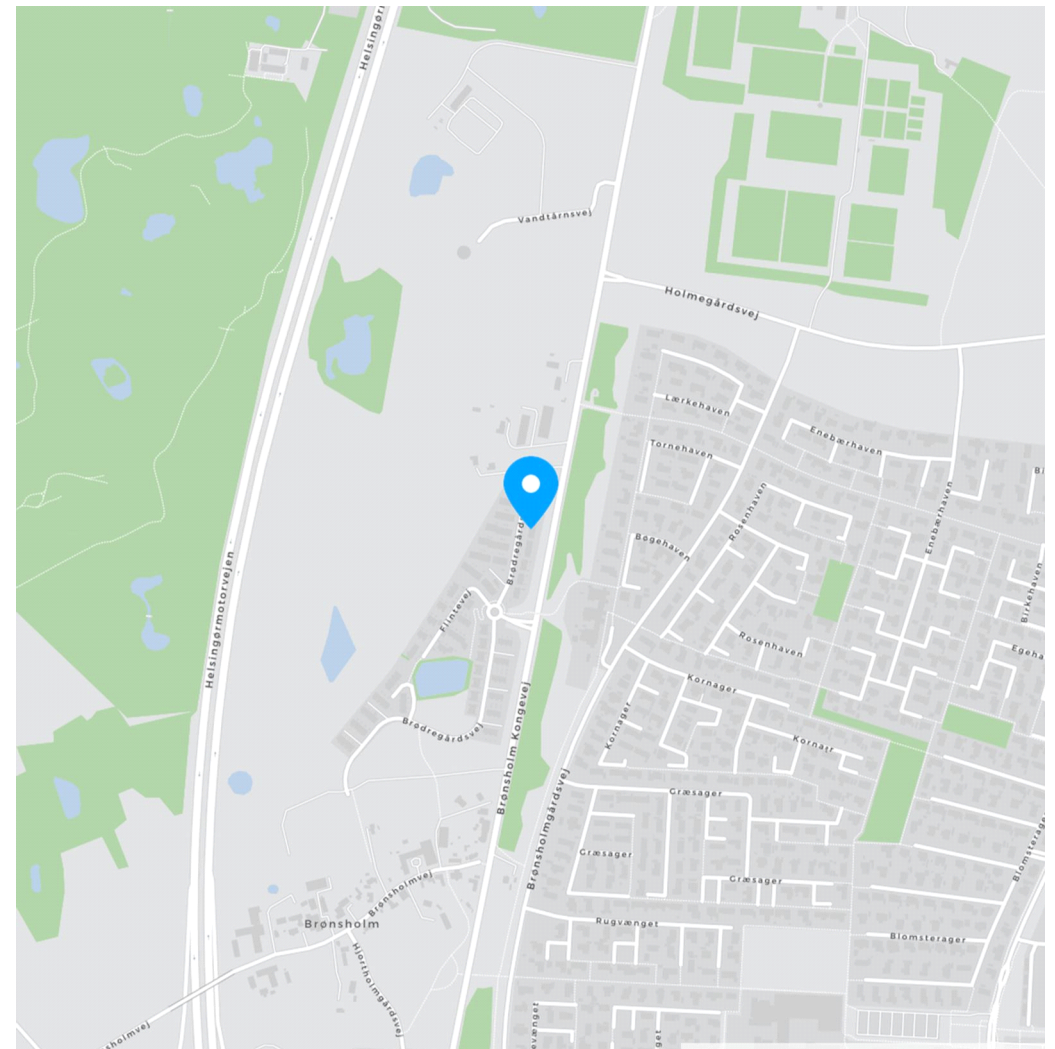
Sagsnr.: 340-2250
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 25.10.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Brødregårdsvej 22, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 340-2250
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 25.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	7 ai Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	9806146
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2006

Arealer*

Grundareal:	166 m ²
Boligareal i alt:	102 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	6 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. 11.11.1959 Dok om fælles vandværk mm.
Nr. 2 lyst d. 24.04.2006 Lokalplan nr. 88.
Nr. 3 lyst d. 14.02.2007 Vedtægter for Grundejerforeningen Brønsholm Eng

Planforhold:

Lokalplan(er): Brønsholm, boligområder
Kommuneplan: Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme: Boligområde nord for Brønsholm Landsby

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.208.000 kr.
Grundværdi:	1.335.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.566.400 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: Brødregårdsvej 22, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 340-2250
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 25.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jf. sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.560 Forbrug: 7,11 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Brødregårdsvej 22, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 340-2250
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 25.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.089	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	8.864	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.470
Renovation	kr.	4.127	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Grundejerforening	kr.	4.550	Grundejerforeningens administrationsgebyr for registrering ved ejerskifte	kr.	1.975
Rottebekæmpelse	kr.	96	I alt	kr.	3.426.695
Husforsikring	kr.	4.504	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		35.230			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.934 md./ 215.208 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.574 md./ 174.890 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: 25.10.2025
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: Brødregårdsvej 22, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 340-2250
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 25.10.2025

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:

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/1% Obligationslån	Obligationslån	2.141.045	2.141.045	1.699.479	DKK	1	110.575	26,00	3,84			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Brønsholm Eng V/Drachmann Ejendomsadministration A/S

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

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

Type: Indbygningsovn af mærket Siemens

Type: Emhætte af mærket Ukendt

Type: Mikrobølgeovn af mærket Bosch

Type: Opvaskemaskine af mærket Siemens

Type: Køle/fryseseab af mærket Samsung

Type: Vaskemaskine af mærket Siemens

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. 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.



Adresse: Brødregårdsvej 22, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 340-2250
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 25.10.2025

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

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

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.

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.

Varmeplan

Ejendommen er beliggende i et område med varmeplaner, under varmeplanen Fredensborg kommune 2023-2028. Yderligere info kan ses på <https://kort.plandata.dk/spatialmap>.

Priser for affald i 2025

De obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koster kr. 4.608 – en reduktion i forhold til 2024. For enfamilieboliger med 240 liters beholdere (14-dages tømning) falder gebyret med kr. 410. Gebyrer for mad- og restaffald afhænger af boligtypen samt antal og størrelse af beholdere ved fællesordninger.

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.