

Brødregårdsvej 37, 2980 Kokkedal

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**121**
Kontant	**4.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.103**	Grund m^2	**414**
Byggeår	**2005**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **340-2434**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / www.realmaeglerne.dk/kokkedal

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
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 37, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2434
Ejerudgift/md.: kr. 4.103

Dato: 12.11.2026



Étplans rækkehus med fantastisk lysindfald og skøn udsigt til naturen

Velkommen til Brødregårdsvej 37 et skønt og velholdt rækkehus opført i 2005, som forener høj komfort, en funktionel indretning og en fantastisk beliggenhed. Med et boligareal på 121 m² og en dertilhørende grund på 414 m² får du her ideelle rammer for såvel parret som den pladskrævende børnefamilie, hvor der er tænkt på alle hverdagens behov.

Boligen byder velkommen i en rummelig og præsentabel entré, som leder dig direkte ind i hjertet af huset det store, lyse køkken-alrum og stue i åben forbindelse. Køkkenet fremstår stilrent i hvide elementer med masser af skabs- og bordplads samt nødvendige hvidevarer, og herfra er der et naturligt kig til det sociale liv i alrummet. Den store stue er et kapitel for sig selv de store gulv-til-loft vinduespartier og glasdøre lader dagslys strømme ind og skaber en flydende overgang til den skønne udsigt.

Hjemmet er ideelt indrettet med en gennemtænkt værelsesfordeling. Det store, soveværelse ligger ugeneret for sig selv og har direkte adgang til det ene af husets to badeværelser, hvilket skaber en ægte forældre-suite med eget bad. De resterende to værelser er placeret i den anden del af huset nær det andet badeværelse, hvilket gør dem perfekte som børneværelser, kontor eller gæsteværelser. Hvilket gør hverdagens morgenrutiner nemme og smidige for en stor husstand eller gæster. Planløsningen fuldendes af et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og god opbevaringsplads. Over alt i boligen bemærkes de lyse lofter og det gennemgående pæne gulv, der bidrager til den varme og indbydende atmosfære.

Udenfor venter en nem og overskuelig have med græsplæne og en skøn fliseterrasse, hvor sommeraftenerne kan tilbringes i fuldstændig ro med kig til markerne. Til ejendommen hører desuden et udhus på 6 m² til opbevaring af haveredskaber, cykler m.m. Beliggenheden er i top med et børnevenligt nabolag med stisystemer, grønne fællesarealer og kort afstand til hverdagens fornødenheder som skole, institutioner og indkøb.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Brødregårdsvej 37, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2434
Ejerudgift/md.: kr. 4.103

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Brødregårdsvej 37, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2434
Ejerudgift/md.: kr. 4.103

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Brødregårdsvej 37, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2434
Ejerudgift/md.: kr. 4.103

Dato: 12.11.2026













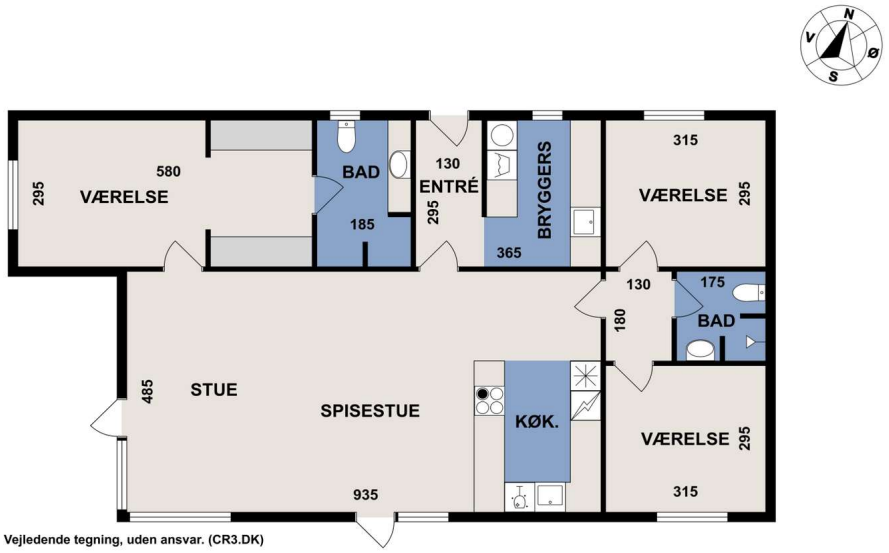
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

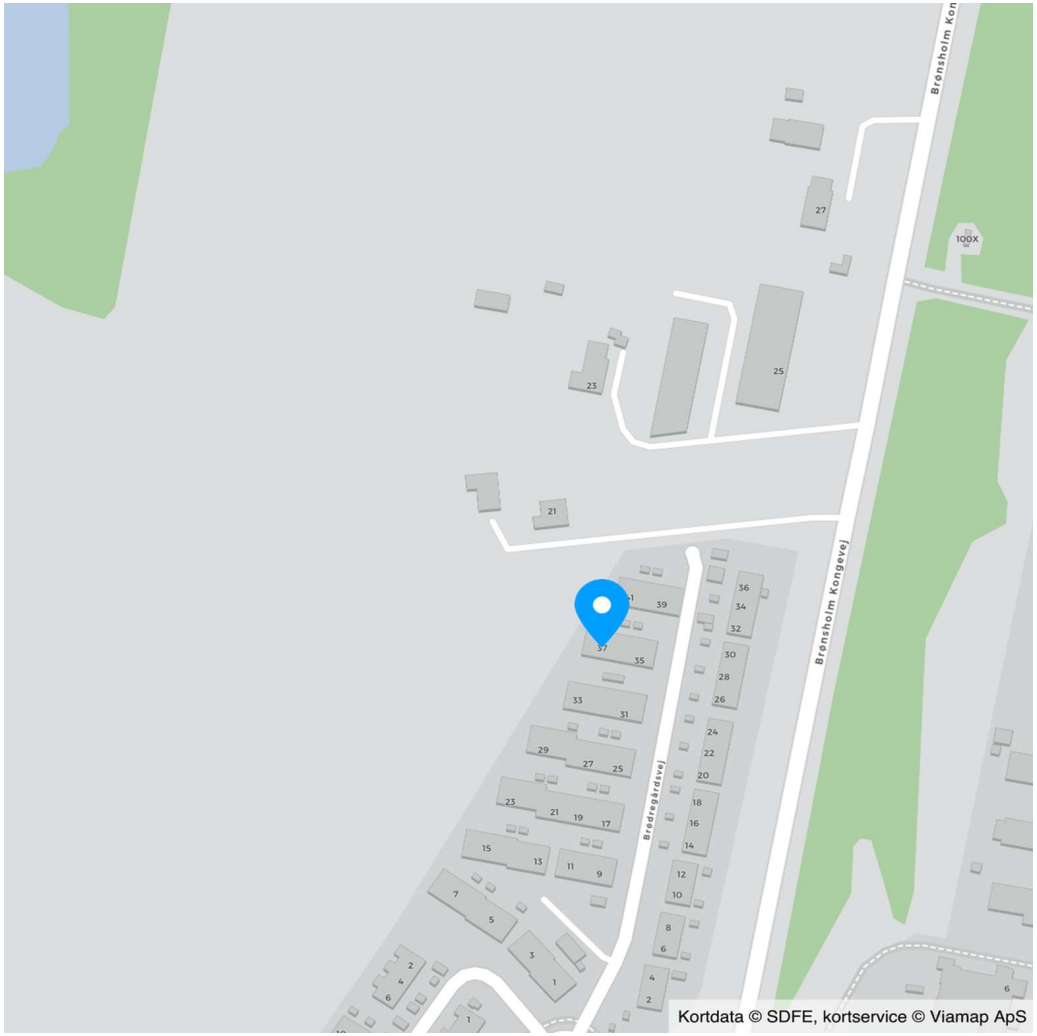
Adresse: Brødregårdsvej 37, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2434
Ejerudgift/md.: kr. 4.103

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Brødregårdsvej 37, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2434
Ejerudgift/md.: kr. 4.103

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	7s Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	9806129
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.065.000
Grundværdi:	2.868.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.252.000
Grundlag for grundskyld:	2.294.400

Arealer**

Grundareal:	414 m²
Boligareal i alt:	121 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	6 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 11.11.1959 - Dok om fælles vandværk mm
- Nr. 2: 24.04.2006 - Lokalplan nr. 88.
- Nr. 3: 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 (Bosch, 2006), Opvaskemaskine (Asko, 2021), Komfur (Bosch , 2006), Mikrobølgeovn (Bosch, 2006), Emhætte (Brandt, 2006), Vaskemaskine (Miele, 2006), Tørretumbler (Miele, 2006), Skab i børneværelse og skab i badeværelse

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Brødregårdsvej 37, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2434
Ejerudgift/md.: kr. 4.103

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice, policenummer: 11219823

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug: 10.230 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Brødregårdsvej 37, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2434
Ejerudgift/md.: kr. 4.103

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	16.585
Grundskyld	kr.	19.044
Renovation	kr.	4.643
Grundejerforening	kr.	4.550
Rottebekæmpelse	kr.	96
Husforsikring	kr.	4.313
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.231

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Notering af ejerskifte hos administrator	kr.	2.125
I alt	kr.	5.036.621

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.

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.005 md. / 336.060 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.544 md. / 270.524 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Brødregårdsvej 37, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2434
Ejerudgift/md.: kr. 4.103

Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 1.093.000
Nr. 6: hovedstol kr. 157.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		12.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

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.

Huslejenævnssager
Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnssager vedr. ejendommen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 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.