



REAL

Bygvænget 277, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	158
Kontantpris	4.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.838	Grund m2	778
Byggear	1982	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2212**

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: Bygvænget 277, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2212
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

Familievenlig villa med byens måske hyggeligste have - Taget er udskiftet i 2023.

Velkommen til Bygvænget 277 – en dejlig og opdateret villa i hjertet af Kokkedals mest familievenlige kvarter.

Her venter jer en rolig og tryk beliggenhed i et fredeligt villakvarter, hvor børnene leger frit på vejen, og naboerne hilser med et smil. Området er præget af mange børnefamilier, hvilket skaber en varm og livlig stemning i dagligdagen.

Villaen er løbende moderniseret og fremstår både velholdt og tidssvarende. I 2023 blev taget udskiftet med et nyt, moderne eternittag – naturligvis uden asbest – hvilket sikrer både tryghed og minimal vedligeholdelse i mange år frem.

I får også praktiske faciliteter som carport med integreret cykel-/skralderum samt redskabsskur, så både hverdagslogistik og opbevaring er nem at håndtere. Der er desuden installeret fibernet, så hjemmearbejde, streaming og gaming kører helt problemfrit.

Med kort afstand til skoler, daginstitutioner og gode indkøbsmuligheder er hverdagen let at få til at hænge sammen. Samtidig har I Øresund og grønne områder lige i nærheden – perfekt til gåture, løbeture eller afslapning i det fri.

Boligen rummer 158 veldisponerede kvadratmeter med god plads til hele familien. Her får I bl.a. rummelige værelser, et moderne køkken og en lys, indbydende stue med direkte udgang til haven. Udelivet er virkelig en fornøjelse her – haven er nem at holde og byder på flere hyggelige kroge, hvor man kan nyde solen eller finde skygge. I får både en overdækket terrasse, der forlænger sæsonen og indbyder til udendørs måltider i alt slags vejr, samt en elektrisk markise ved huset, som giver skygge og komfort på de varme sommerdage.

Kort fortalt: Et indflytningsklart hjem med en skøn atmosfære, moderne bekvemmeligheder og masser af plads til familielivet – tæt på både natur og

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: Bygvænget 277, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2212
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 20.11.2025



Stue



Køkken



Stue



Køkken

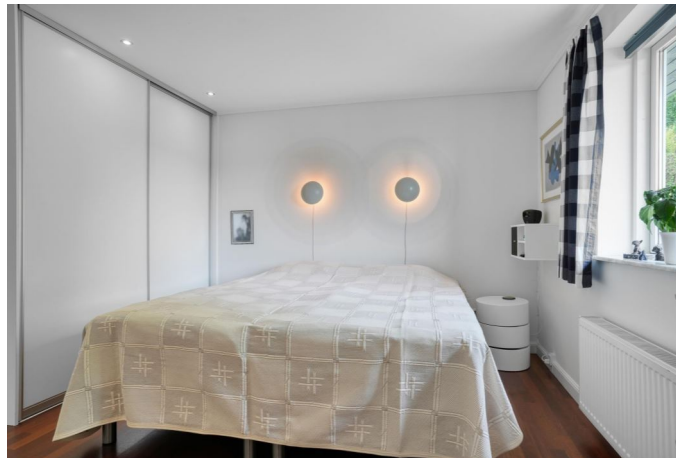
Adresse: Bygvænget 277, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2212
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 20.11.2025



Badeværelse



Værelse



Terrasse



Badeværelse



Værelse



Have

Adresse: Bygvænget 277, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

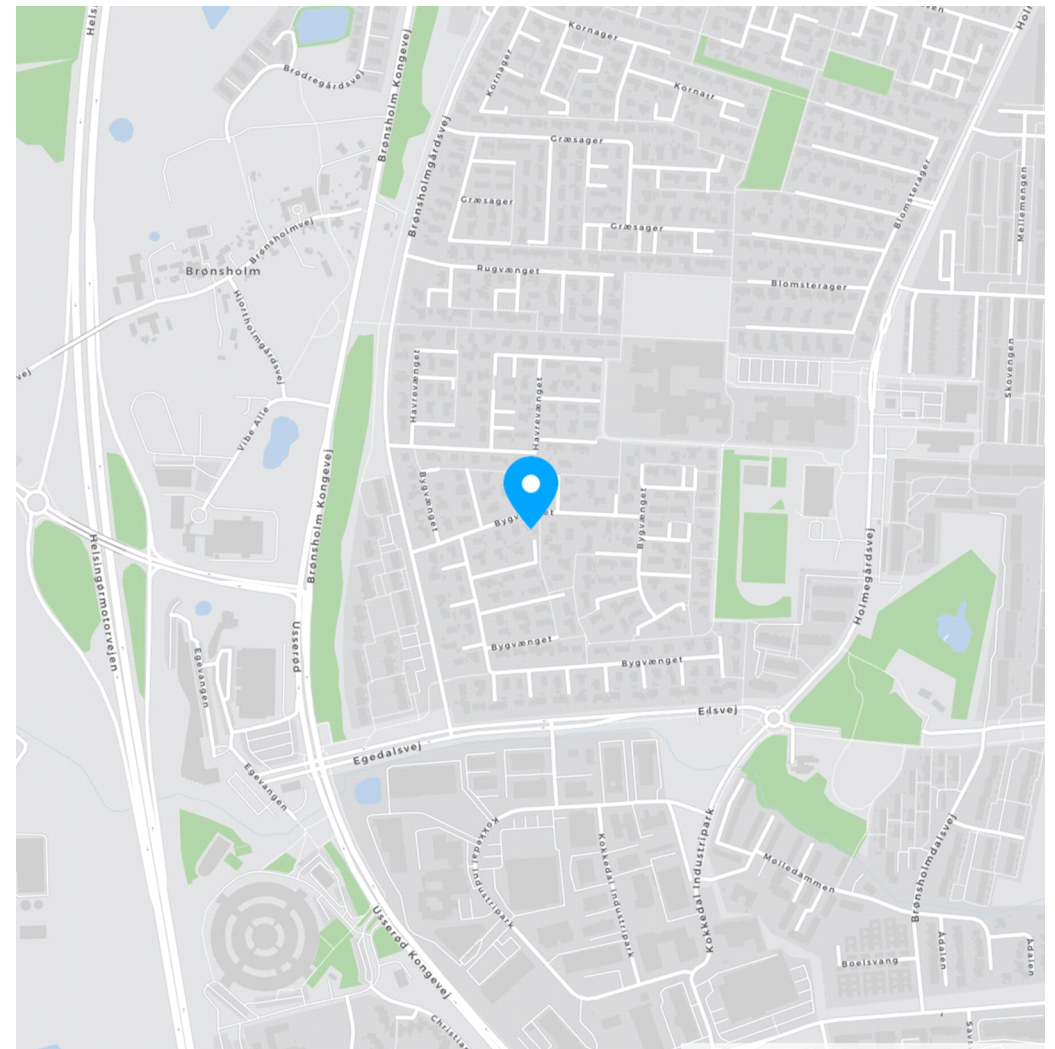
Sagsnr.: 340-2212
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 20.11.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Bygvænget 277, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2212
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	2 gh Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	2372231
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.338.000 kr.
Grundværdi:	2.653.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.470.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.122.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	778 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	29 m ²
Udhus:	17 m ²
Overdækket areal:	24 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. 21.05.1969 lbnr. 6778-14-S0001 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok
om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Prioritet forud for pantegæld, Tillige lyst
pantstiftende. 7/2-1977 lyst ptgn. Filnavn: 14_Z_578
Nr. 1 lyst d. 21.05.1969 lbnr. 6778-14-S0001 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok
om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Prioritet forud for pantegæld, Tillige lyst
pantstiftende. 7/2-1977 lyst ptgn. Filnavn: 14_Z_578

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: Bygvænget 277, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2212
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 20.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringselskabet Privatsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers nuværende husforsikringspolice under Policenr. 912 500 8086.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.700 Forbrug: 1.535,50 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Bygvænget 277, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2212
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 20.11.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.699	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	17.616	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.584
Husforsikring	kr.	5.690	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	4.608	I alt	kr.	5.038.434
Rottebekæmpelse	kr.	191	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.		
Grundejerforening	kr.	250			
Ejerudgift i alt 1 år		46.054			

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 26.287 md./ 315.440 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.383 md./ 256.601 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: 19.11.2025
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: Bygvænget 277, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2212
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 20.11.2025

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:

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.961.000	2.044.258	2.017.700	DKK	3,17	100.517	28,75	3,06			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Holmegård Grundejerforeningen Holmegård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.200 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

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

Køleskab
Opvaskemaskine
Indbygningsovn
Induktionskogeplade
Emhætte
Skabsfryser
Vaskemaskine
Tørretumbler

På ejendommen eksisterende markiser medfølger i handlen dog uden garanti for funktionsduelighed.

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 nu endeligt grundlag. 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: Bygvænget 277, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2212
Ejerudgift/md.: kr. 3.838

Dato: 20.11.2025

Zonestatus

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.

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. Navn på kloakopland er KOO5. Den eksisterende kloakering for området er separatkloakeret, hvor spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning.

Varmeplan

Ejendommen er beliggende i et område med varmeplaner. Under plannavn: Varmeplan Fredensborg kommune 2023-28.

Priser for affald i 2025

I 2025 vil de obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koste 4.608 kr. inkl. moms, hvilket er en reduktion på 465 kr. (-9,2%) i forhold til 2024.

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 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.