

REAL



Rypevænget 103, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	107
Kontant	3.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.803	Grund m ²	375
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2367**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rypevænget 103, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2367
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 30.04.2026



Indflytningsklart rækkehus perfekt til børnefamilien

Velkommen til dette lyse og indbydende rækkehus på 107 m² med en gennemtænkt planløsning, hvor hverdagen glider let. Her får I en veludnyttet bolig på en overskuelig grund på 375 m² – ideel til børnefamilien eller jer, der ønsker en nem og funktionel bolig.

Boligens naturlige samlingspunkt er den rummelige vinkelstue med et skønt lysindfald og en behagelig atmosfære. Her er monteret en luft-til-luft varmepumpe, som sikrer et behageligt indeklima året rundt og er særligt effektiv til at køle boligen ned i de varme sommermåneder. Samtidig er boligen opgraderet med nye radiatorer i alle rum, hvilket sikrer en stabil og behagelig varme i de kolde perioder. I åben forbindelse med stuen ligger det flotte, nye køkken med lysegrå fronter. Køkkenet byder på rigelig skabs- og skuffeplads og fremstår både funktionelt og indbydende. Herfra er der direkte udgang via havedør til baghaven, hvilket skaber en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv samt nem adgang til køkkenhaven. Fra stuen er der udgang til den overdækkede terrasse, som forlænger opholdsrummet i sommerhalvåret og giver mulighed for at sidde i læ og nyde udelivet. Boligen rummer tre gode værelser, alle lyse og anvendelige. Det største soveværelse er roligt placeret med plads til både dobbeltseng og garderobe, mens de øvrige værelser kan indrettes efter behov. Alle gulve er udskiftet inden for det seneste år, hvilket bidrager til et moderne og ensartet udtryk. Planløsningen er praktisk med en central fordelingsgang, der giver adgang til gæstetoilet samt et nyere badeværelse i stilrene grå nuancer.

Derudover er der integreret carport og skur med gode opbevaringsmuligheder. Boligen er løbende opdateret med bl.a. nyt køkken, nye gulve, nyere badeværelse og forbedret varmeløsning, hvilket gør den klar til indflytning.

Beliggenheden er rolig og familievenlig med kort afstand til skole, daginstitutioner og grønne områder. Der er samtidig nem adgang til togforbindelse med gode forbindelser mod København og Helsingør.

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: Rypevænget 103, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2367
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

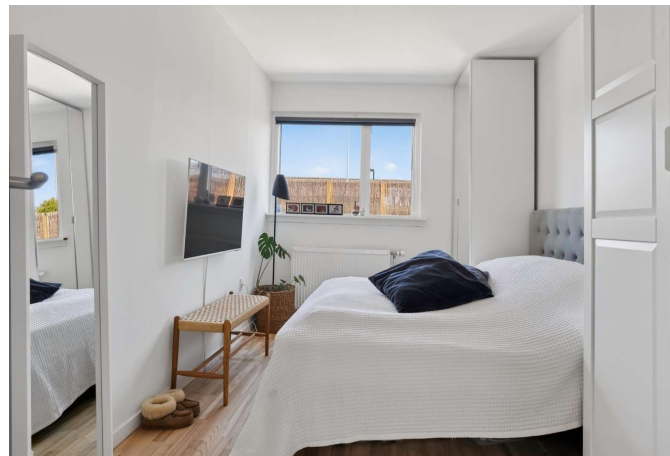
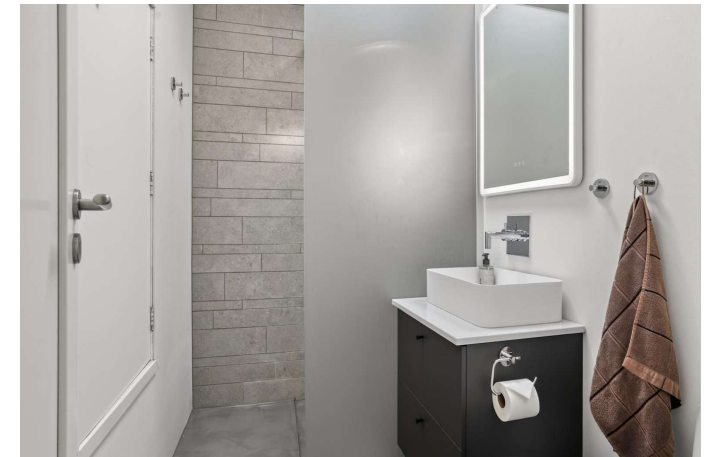
Dato: 30.04.2026



Adresse: Rypevænget 103, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2367
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

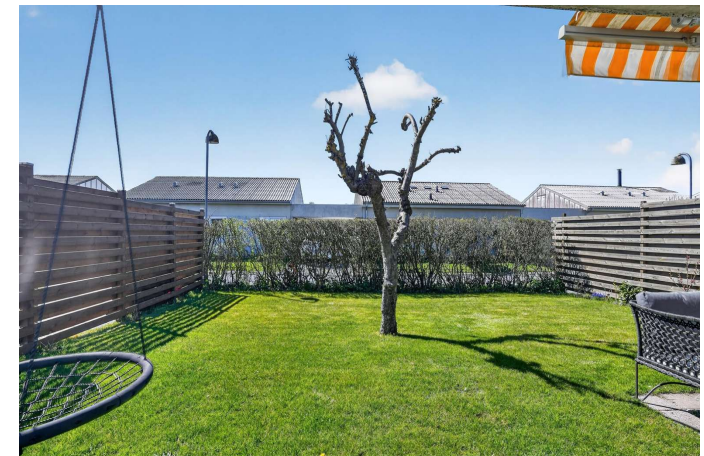
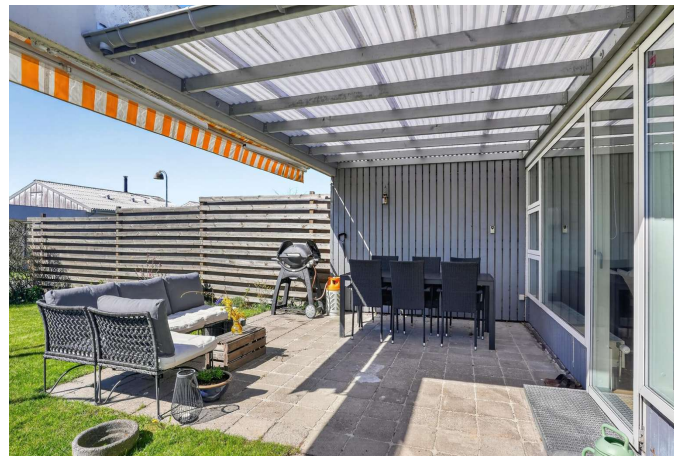
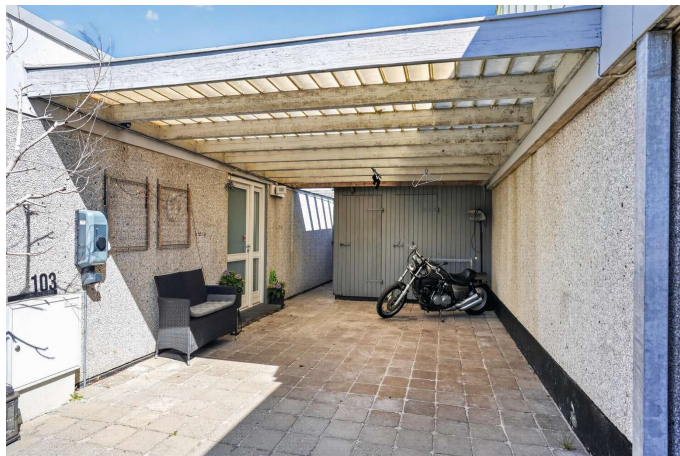
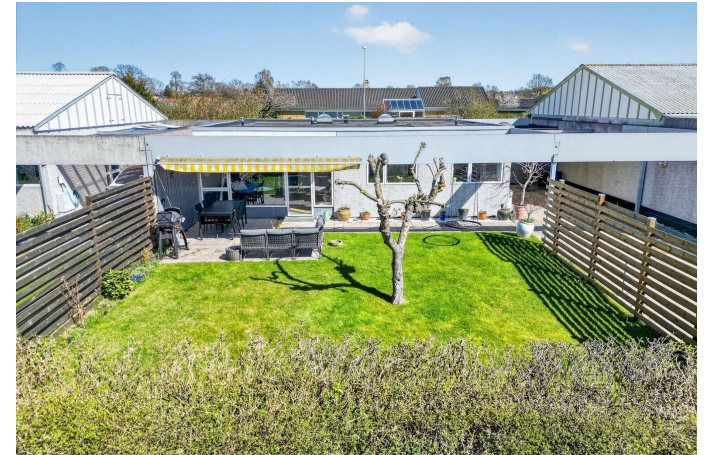
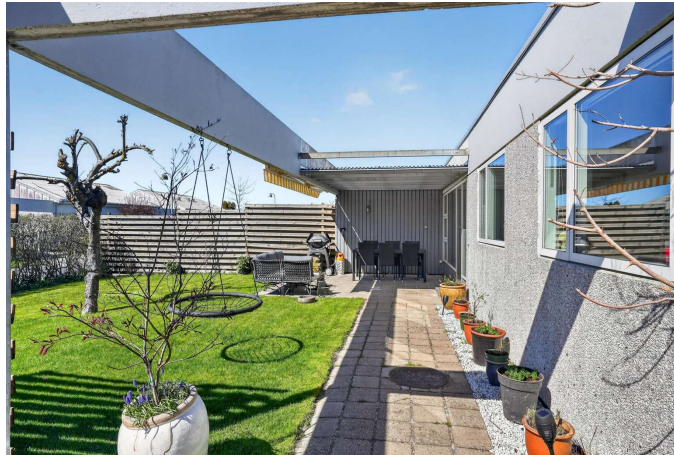
Dato: 30.04.2026



Adresse: Rypevænget 103, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2367
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 30.04.2026





Adresse: Rypevænget 103, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2367
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 1aar Jellerød, Karlebo
BFE-nr.: 2374007
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 3.049.000
Grundværdi: 2.408.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.416.000
Grundlag for grundskyld: 1.923.200

Arealer**

Grundareal: 375 m²
Boligareal i alt: 107 m²
Øvrige arealer:
Overdækket areal: 18 m²
Udhus: 12 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: 12.11.1932 - Dok om grøft mv
- Nr. 2: 03.04.1973 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 3: 14.10.1992 - Lokalplan nr. 44A, Se akt

Planer

Kommuneplan KB 11 - Nordskrænten og boligbebyggelsen Ullerødpark
Lokalplan LP44A - Boligbebyggelsen Ullerødpark

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Grundig, 2025), Opvaskemaskine (AEG, 2025), Kogeplade (AEG, 2025), Ovn (AEG, 2025), Emhætte (Thermix, 2025), Vaskemaskine (Electrolux, 2021), Tørretumbler (AEG, 2025), Markise

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rypevænget 103, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2367
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice, policenummer: 9578 616 320

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.800 Forbrug: 14.390 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Rypevænget 103, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2367
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.322	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	15.963	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.063
Grundejerforening	kr.	3.400	Grundejerforeningen indmeldelses gebyr	kr.	850
Rottebekæmpelse	kr.	93	I alt	kr.	4.029.763
Husforsikring	kr.	9.216	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.	45.636			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.731 md. / 260.769 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.488 md. / 209.857 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Rypevænget 103, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-2367
Ejerudgift/md.: kr. 3.803

Dato: 30.04.2026

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. 5: hovedstol kr. 2.491.000
Nr. 6: hovedstol kr. 380.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		30.04.2026

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Ullerødpark
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 4.500 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen 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.

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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

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 sagsbehandler-team i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.