

REAL



Bygvænget 211, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	5.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.995	Grund m2	813
Byggear	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2110**

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 211, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 340-2110
Ejerudgift/md.: kr. 3.995

Dato: 02.09.2025



Beskrivelse:

Velholdt etplansvilla, perfekt indrettet til familien

På Bygvænget 211 bliver i en del af et roligt villakvarter, der huser børnefamilier med børn i alle aldersgrupper, og hvor de lukkede villaveje og stisystemerne skaber trygge rammer at færdes i. Her er I indenfor korte gåafstande af både Kokkedal Skole, sports- og fritidsaktiviteter, børnehus, fritidsklub og grønne, rekreative områder. Her er nem og hurtig tilkørsel til motorvejen og kort afstand til alt hvad I i øvrigt skal bruge i et aktivt familieliv i det absolutte nærområde.

På Bygvænget 211 får I et dejligt udgangspunkt for hverdagen, hvor enderne nemt mødes for alle medlemmer af familien.

God plads, en planløsning med muligheder, plads til hele familien og dejligt meget, naturligt lys gennem, hele boligen. På Bygvænget 211 venter en skøn bolig, hvor I kan indrette jer i store rum med velholdte faciliteter.

Villaen rummer fire værelser, hvoraf det ene nemt og oplagt kan inddrages i fællesrummene, et stort spisekøkken, bryggers, to badeværelser, entré med god plads og en stor, lys og lækker stue.

Fra en flot vindueskarnap i stuen er der udgang til haven og et hyggeligt, sydvendt terrassemiljø, hvor I kan nyde solen hele dagen. Terrassen er afskærmet af bede med smuk beplantning, der giver privatliv og læ. Resten af haven er sjov for børnene, med stor plæne og masser af gemmesteder. Foran huset er der anlagt en stor indkørsel med adgang til garagen og en nem, flisebelagt forhave.

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: Bygvænget 211, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 340-2110
Ejerudgift/md.: kr. 3.995

Dato: 02.09.2025



Værelse



Køkken



Stue



Stue



Køkken



Stue

Adresse: Bygvænget 211, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 340-2110
Ejerudgift/md.: kr. 3.995

Dato: 02.09.2025



Badeværelse



Badeværelse



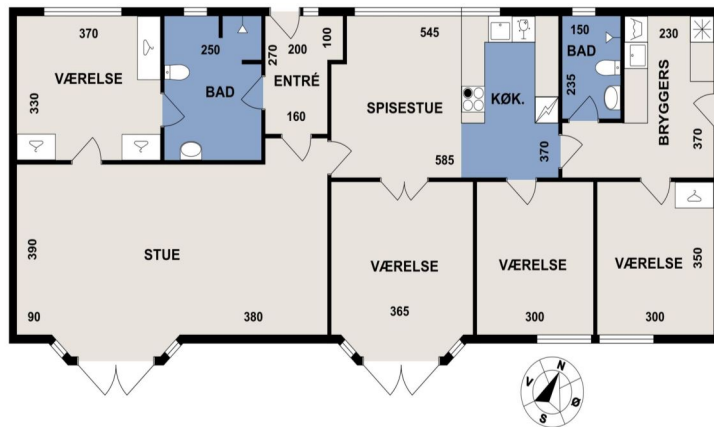
Bryggers



Adresse: Bygvænget 211, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.095.000

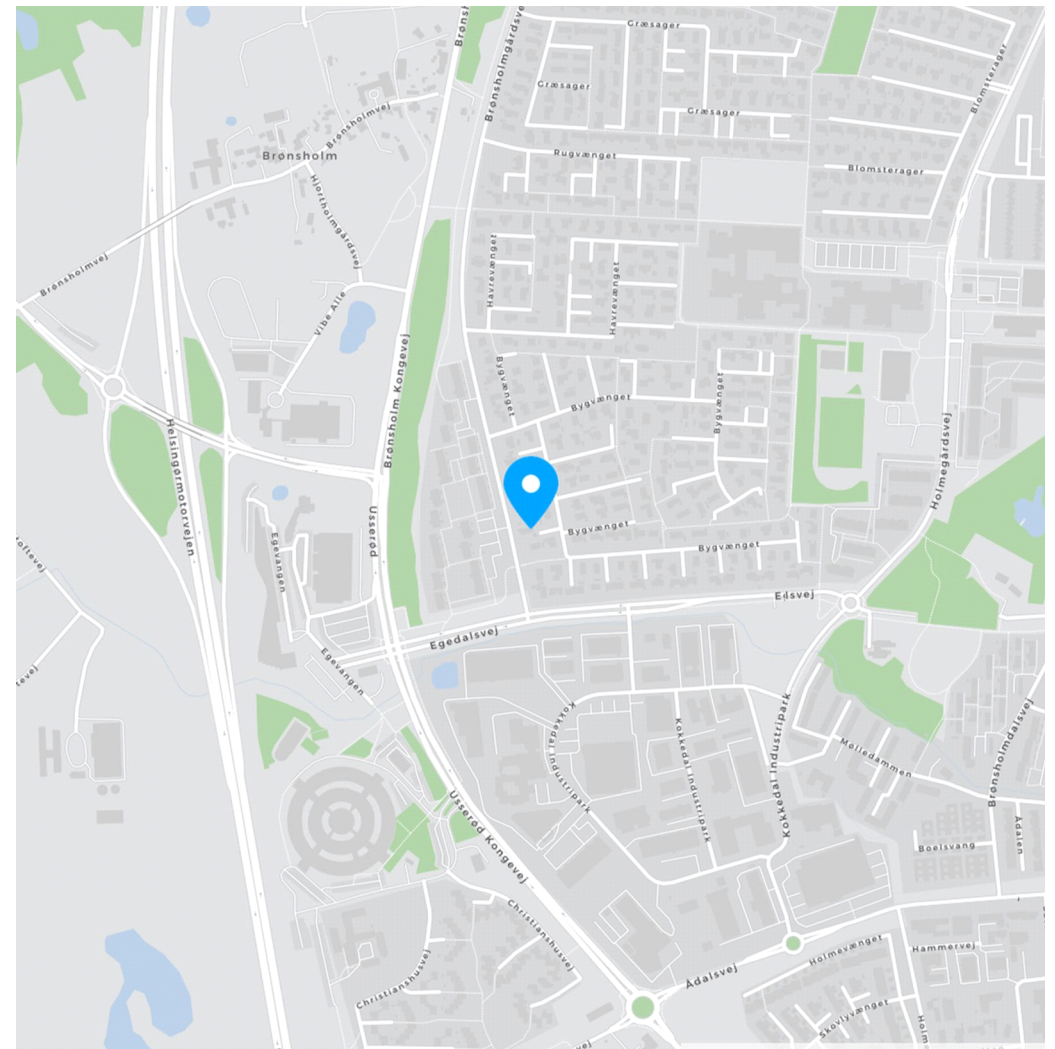
Sagsnr.: 340-2110
Ejerudgift/md.: kr. 3.995

Dato: 02.09.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Bygvænget 211, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 340-2110
Ejerudgift/md.: kr. 3.995

Dato: 02.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	2 ed Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	2372175
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.291.000 kr.
Grundværdi:	2.830.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.432.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.264.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	813 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	15 m ²
Udhus:	13 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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 211, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 340-2110
Ejerudgift/md.: kr. 3.995

Dato: 02.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Sælgers husforsikringspolice nr. 9724 129 568. Der henvises til sælgers bestående husforsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.100 Forbrug: 1.448,20 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Bygvænget 211, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 340-2110
Ejerudgift/md.: kr. 3.995

Dato: 02.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.507	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.095.000
Grundskyld	kr.	18.791	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.029
Husforsikring	kr.	6.614	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	32.450
Renovation	kr.	4.608	I alt	kr.	5.137.479
Rottebekæmpelse	kr.	172	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

47.943

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: 255.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.553 md./ 330.631 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.164 md./ 265.970 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: 02.09.2025
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 211, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 340-2110
Ejerudgift/md.: kr. 3.995

Dato: 02.09.2025

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
Ingen													

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:

De i ejendommen medfølger hårde hvidevarer:

Emhætte: Scholtes

Opvaskemaskine: Siemens

Køleskab: Siemens

Indbygningsovn: Electrolux

Kogeplade: Miele induction

Køle/frysescab: LG

Vaskemaskine: AEG

Tørretumbler: AEG

Øvrige hvidevarer 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.

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, ligesom statslig indefrysning i stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat vil blive indfriet af sælger.



Adresse: Bygvænget 211, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 340-2110
Ejerudgift/md.: kr. 3.995

Dato: 02.09.2025

Huslejenævns-sager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævns-sager på ejendommen.

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.

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende i et området med spildevandsplaner. Det eksisterende kloakopland er K005.

Varmeplaner

Ejendommen er beliggende i et område med varmeplaner.

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.