

REAL



Fasanvænget 127, Ullerød, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	136
Kontant	4.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.176	Grund m ²	292
Byggeår	1971	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2375**

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: Fasanvænget 127, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 340-2375
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 12.05.2026



Stilrent rækkehus med moderne komfort og en særdeles attraktiv beliggenhed

Velkommen til Fasanvænget 127, hvor moderne komfort møder en funktionel planløsning. Dette rækkehus i ét plan er utrolig flot opdateret og er klar til at danne rammen om jeres næste kapitel.

Når I træder ind i den rummelige entré, mødes I af flotte klinker og praktisk garderobeplads. Herfra åbner huset sig op i den skønne spise- og opholdsstue, med plads til hele familien som hjemmets naturlige samlingspunkt. De store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald, og brændeovnen spreder hygge i de kølige måneder. I åben forbindelse med stuen finder I det stilrene køkken. Det er indrettet med hvide, grebsfrie fronter, bordplader i træ og moderne hvidevarer, herunder ovn og kogeplade fra Electrolux.

Med et boligareal på 136 m² er rækkehuset indrettet med fokus på optimal udnyttelse af pladsen. Boligen rummer fire lyse og rummelige soveværelser, hvoraf det store værelse i den ene ende af ejendommen fungerer ideelt som forældreafdeling. De øvrige værelser giver fleksible indretningsmuligheder og kan anvendes som børneværelser, kontor eller hobbyrum. Uanset behovet tilbyder dette rækkehus en fleksibel planløsning, der kan tilpasses efter jeres behov.

Boligens badeværelse lever fuldt ud op til den moderne standard. Det store badeværelse er stilfuldt indrettet med samme klinker som i entréen og med bruseniche med sorte armaturer, og det samme gør sig gældende på gæstetoiletet. Bryggers er funktionelt og velindrettet, og der er god plads til diverse hvidevarer eller skabe til opmagasinering.

Udendørs får man en dejlig stor have med overdækket terrasse, og ejendommen fremstår alt i alt 100% indflytningsklar i en af Kokkedals mest eftertragtede rækkehusbebyggelser.

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: Fasanvænget 127, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 340-2375
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 12.05.2026





Adresse: Fasanvænget 127, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 340-2375
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 12.05.2026

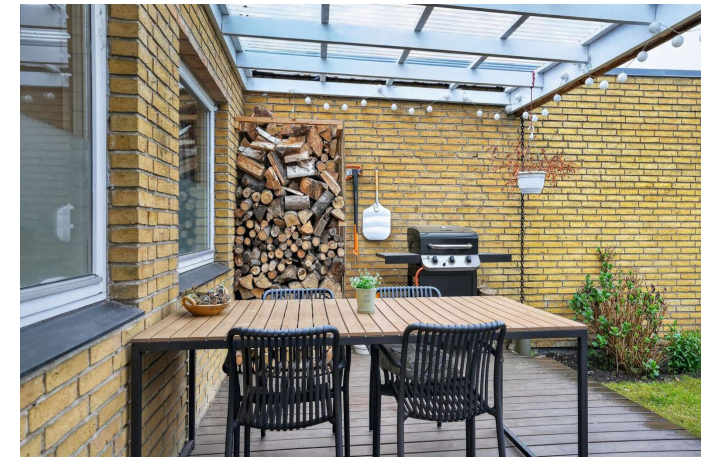
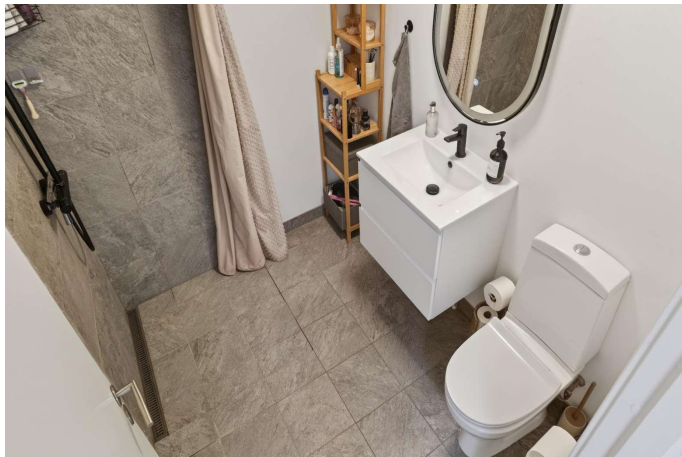




Adresse: Fasanvænget 127, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 340-2375
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 12.05.2026

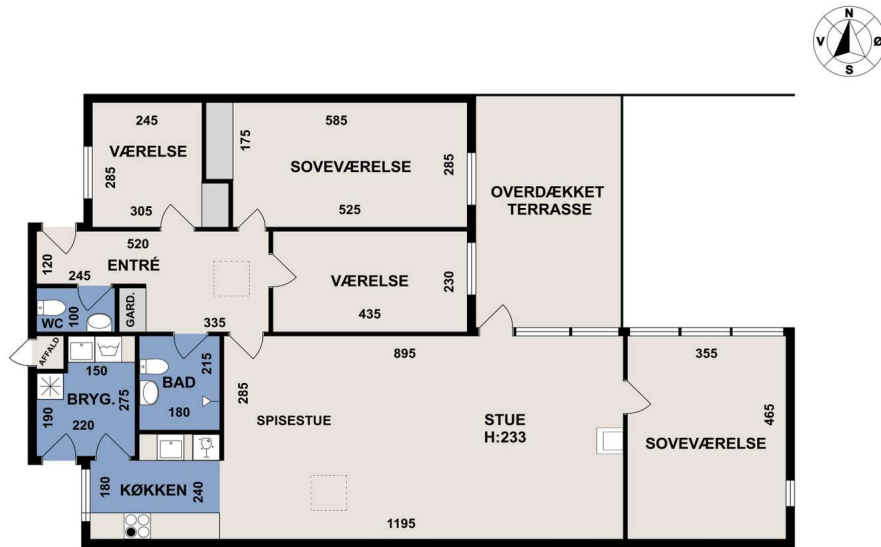




Adresse: Fasanvænget 127, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.295.000

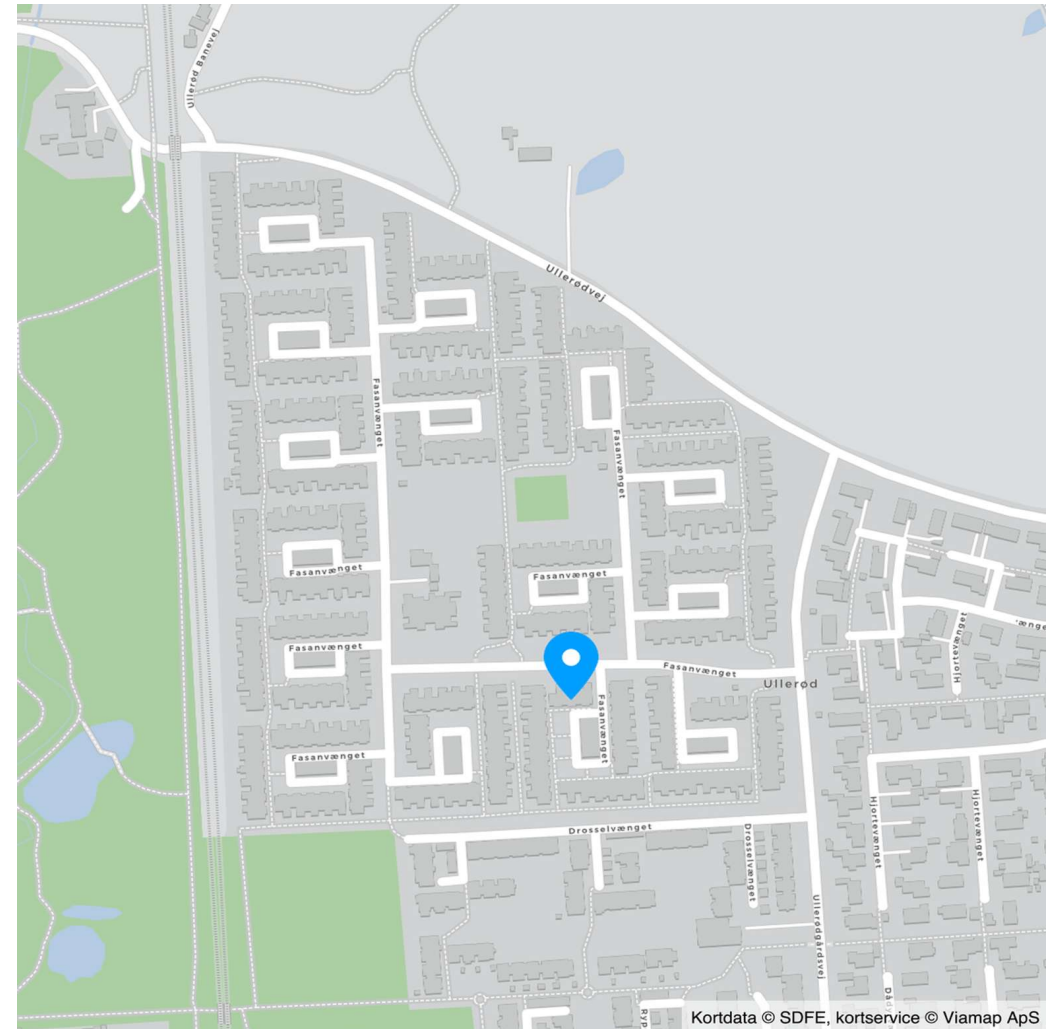
Sagsnr.: 340-2375
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 12.05.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Fasanvænget 127, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 340-2375
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 12.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 3mc Ullerød By, Karlebo m.fl.
BFE-nr.: 9157030
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.413.000
Grundværdi: 1.820.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.730.400
Grundlag for grundskyld: 1.456.000

Arealer**

Grundareal: 292 m²
Boligareal i alt: 136 m²
Øvrige arealer:
heraf areal af indbygget udhus: 5 m²
Carport: 17 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: 12.04.1995 - Lokalplan nr. 72
- Nr. 2: 30.04.2019 - Vedtægter for Grundejerforeningen Fasanvænget

Planer

GF lokalplan
Kommuneplan KB 08 - Fasanvænget
Lokalplan K113 - Boligbebyggelsen Fasanvænget

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Samsung), Kogeplade (Electrolux, 2025), Ovn (Electrolux), Opvaskemaskine (Electrolux), Medfølger ikke: vaskemaskine, tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fasanvænget 127, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 340-2375
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 12.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: jf. Sælgers Husforsikring policenummer: 805-5.001.904.051

Forsikringspolice omfatter ikke følgende forhold:

Overdækning på 6 kvadratmeter.
Svampe- og rådskeader, der opstår i eller udbreder sig fra: boligens tagkonstruktion og i eller fra carportens tagkonstruktion.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 24.590 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales kr. 800 for A' conto varmebidrag jf. administratorbesvarelse. Ejendommen er opvarmet med fjernvarme.

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Fasanvænget 127, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 340-2375
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 12.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.925	Kontantpris	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	12.085	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation jf. takstblad	kr.	3.035	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Grundejerforening	kr.	7.656	I alt	kr.	4.331.650
Rottebekæmpelse	kr.	107			
Skorstensfejerafgift	kr.	1.190			
Fast varmebidrag	kr.	2.880			
Skjulte rør i terræn	kr.	444			
Afhentning af rest og madaffald 2026	kr.	1.608			
Husforsikring	kr.	7.188			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.118			

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/nettoyldelse 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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.569 md. / 282.828 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.969 md. / 227.629 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Fasanvænget 127, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 340-2375
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 12.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.952.000
Nr. 4: hovedstol kr. 548.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		12.05.2026

Grundejerforening

Navn: GF Fasanvænget
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

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.

Forfalden gæld til kommunen

Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at eventuel statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.

Rest- og madaffald i grundejerforeningen

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. Det gøres opmærksom på, at Fredensborg Kommune er overgået til at opkræve betaling for afhentning af rest- og madaffald via grundejerforeningen. Dette betyder, at grundejerforeningen opkræver et beløb på 134 kr. pr. måned sammen med øvrige kontingent- og varmeudgifter. Beløbet indgår i ejerudgiften, hvor udgifterne til renovation er fratrukket Fredensborg Forsynings takster for rest- og madaffald. Eventuelle gebyrer for sortering af plast, papir, pap m.m. opkræves fortsat direkte hos de enkelte beboere. Der henvises til Fredensborg Forsynings takstblad for nærmere oplysninger.



Adresse: Fasanvænget 127, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 340-2375
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 12.05.2026

Brændeovn

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra producenten er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

Announce



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.