

REAL



Fasanvænget 308, Ullerød, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	138
Kontant	3.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.058	Grund m ²	309
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2280**

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 308, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2280
Ejerudgift/md.: kr. 4.058

Dato: 13.02.2026



Lækkert enderækkehus i populære Fasanvænget – med gulvvarme og gode indretningsmuligheder

I Fasanvænget udbydes nu dette skønne enderækkehus på 138 m². Boligen fremstår i lækker stand med vandbåren gulvvarme i en stor del af huset.

Fasanvænget er kendt for sine lukkede, trafiksvage veje, grønne fællesarealer og stærke naboskab, hvor især børnefamilier trives. Her bor I i god afstand til skole, daginstitutioner og indkøb samt tæt på offentlig transport og Hørsholms hyggelige shoppingmuligheder. Omgivelserne byder samtidig på naturskønne områder, der indbyder til aktivitet og afslapning.

Boligens planløsning er både funktionel og fleksibel. Det store, åbne opholdsrum består af en lys stue i åben forbindelse med spisestuen, der giver mulighed for både samvær og afslapning. Herfra er der udgang til en stor flisebelagt terrasse med en skøn overdækning samt et flot og grønt haveafsnit med græs, hvor udelivet kan nydes i fredelige og private omgivelser. Køkkenet fremstår neutralt men også moderne med lækre hvidevarer, og så er det praktisk placeret med direkte adgang til bryggers, hvilket sikrer gode arbejdsgange og plads til opbevaring.

Huset rummer to gode værelser, men der er mulighed for at etablere hele to ekstra, hvis man har behov for det. Husene er eksempelvis født med et forældreværelse bagerst i opholdsstuen (nu tv-stue), som man evt. kan reetablere og i den forbindelse nedtage den nuværende skillevæg mellem spisestuen og tv-stuen, for at samle opholds- og spisestue i forlængelse af køkkenet. Ellers kan man opdele det store masterbedroom til to selvstændige værelser. Med andre ord kan boligen tilpasses familiens behov over tid. Derudover byder boligen på et flot badeværelse og et separat gæstetoilet, som giver ekstra komfort i hverdagen.

Som enderækkehus har I desuden den fordel, at boligen ligger med ekstra luft, lys og privatliv omkring sig, hvilket skaber en rolig og behagelig atmosfære både inde og ude.

Denne bolig er perfekt til jer, der ønsker kvalitet, tryghed og et velfungerende fællesskab i et af Kokkedals mest populære kvarterer – fuldkommen klar til indflytning.

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.

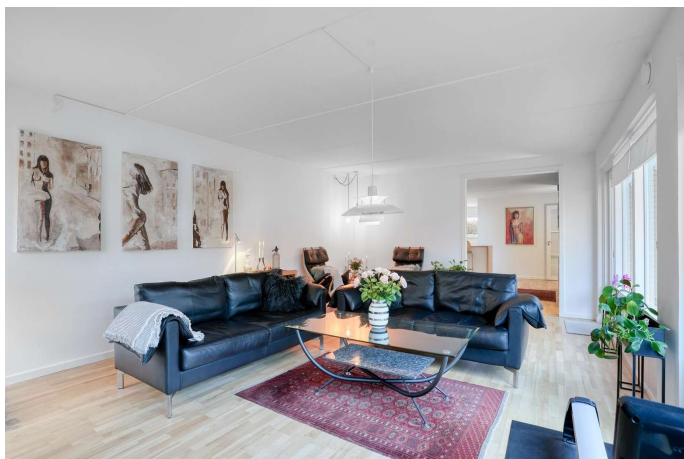
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christoffer La Cour Bentzon

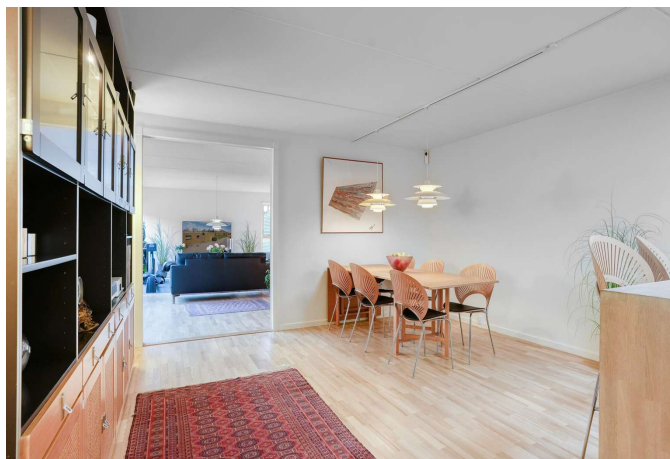
Adresse: Fasanvænget 308, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2280
Ejerudgift/md.: kr. 4.058

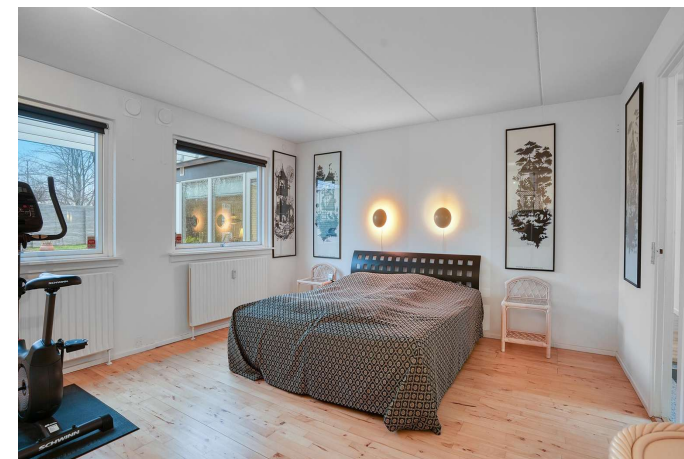
Dato: 13.02.2026



Stue



Stue



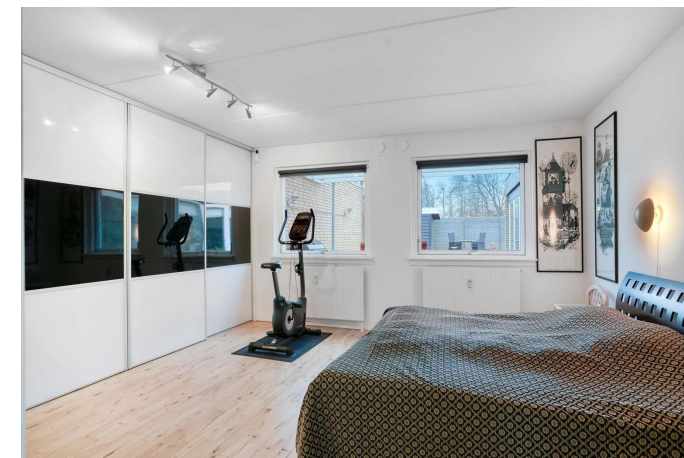
Værelse



Stue



Spisestue

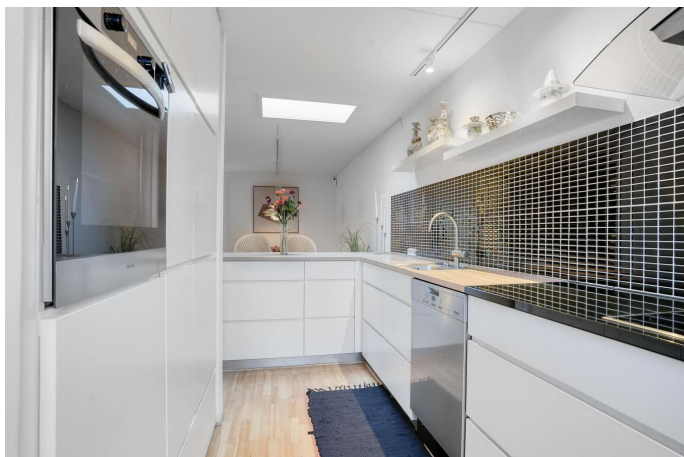


Værelse

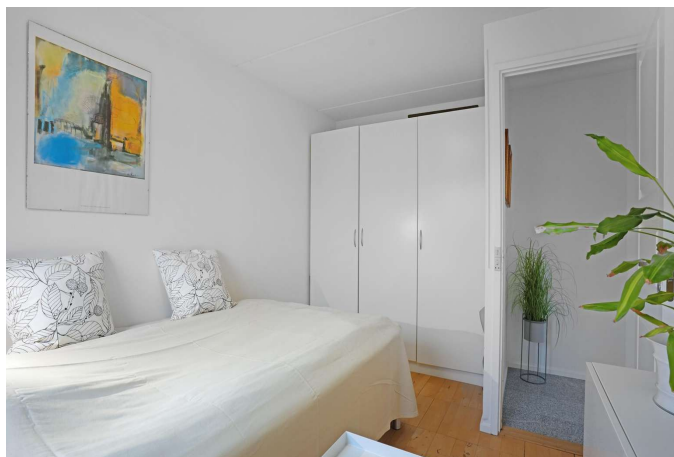
Adresse: Fasanvænget 308, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2280
Ejerudgift/md.: kr. 4.058

Dato: 13.02.2026



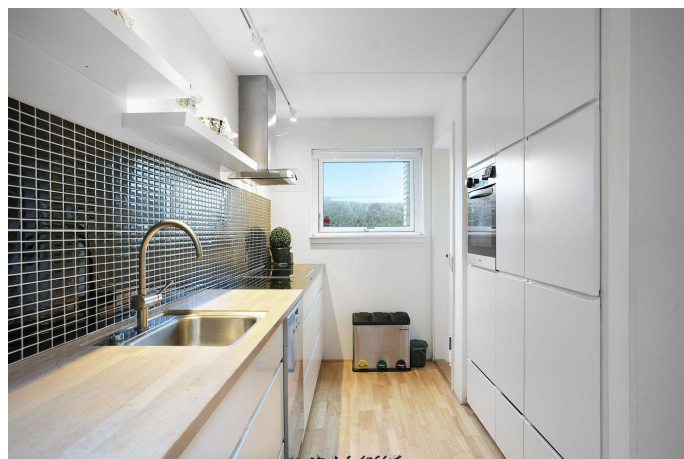
Køkken



Værelse



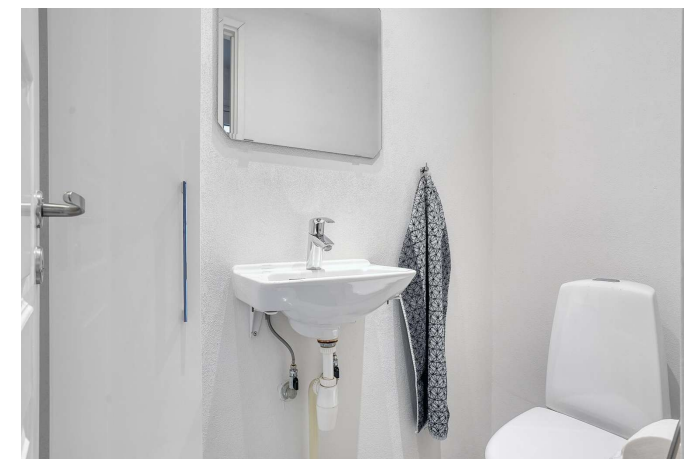
Badeværelse



Køkken



Værelse

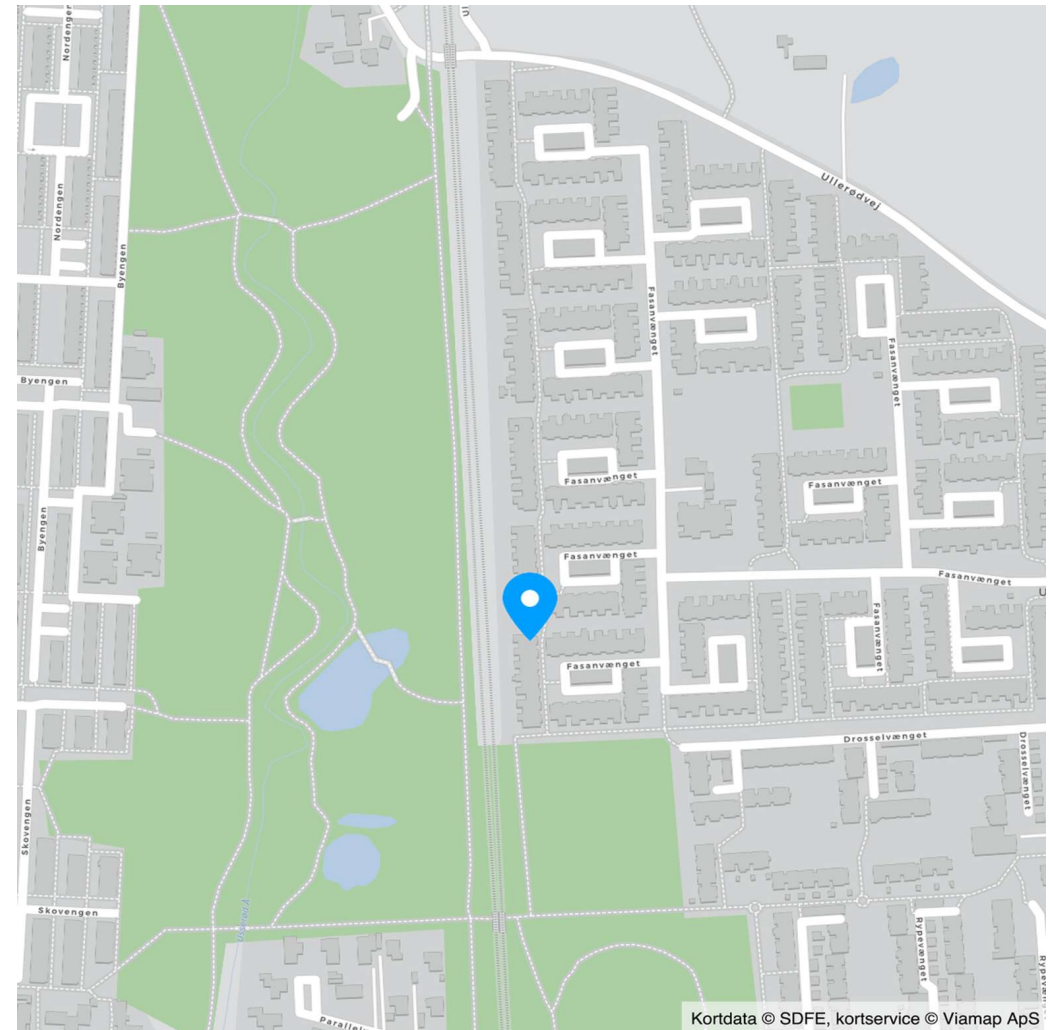
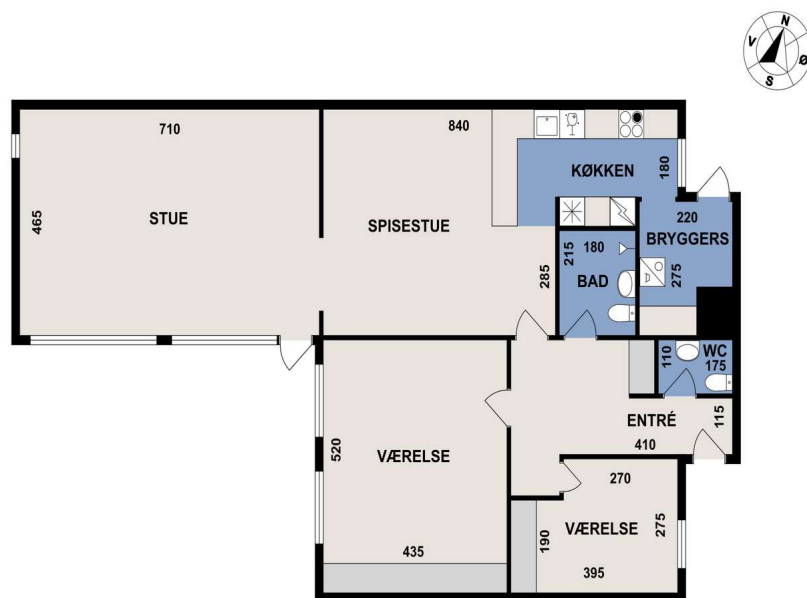


Gæstetoilet

Adresse: Fasanvænget 308, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2280
Ejerudgift/md.: kr. 4.058

Dato: 13.02.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fasanvænget 308, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2280
Ejerudgift/md.: kr. 4.058

Dato: 13.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3fr Ullerød By, Karlebo m.fl.
BFE-nr.:	9156888
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.273.000
Grundværdi:	1.726.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.618.400
Grundlag for grundskyld:	1.380.800

Arealer*

Grundareal:	309 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	12 m ²
indbygget:	5 m ²

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

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

Kommuneplan 2021
Lokalplan K113 - Boligbebyggelsen Fasanvænget

Spildevandsplan: Kloakopland -K042.

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Emhætte, Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Miele Jubilee SC, 2019), Køle/fryseskab (Siemens, 2019), Vaskemaskine (Bosch, 2015), Tørretumbler (Gorenje, 2019, Lille pynteplade mangler), Klædeskabe i 2 værelser og entré, Medfølger ikke: Lamper

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fasanvænget 308, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2280
Ejerudgift/md.: kr. 4.058

Dato: 13.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers bestående husforsikring under policenummer: 9056168572.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.000 Forbrug: 17 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Gulvvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen. Sælgers faktiske varmeudgift for perioden
01.07.2024-30.06.2025 udgjorde kr. 11.886,17.

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 rødt
hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Fasanvænget 308, Ullerød, 2980 Kokkedal
 Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2280
 Ejerudgift/md.: kr. 4.058

Dato: 13.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.354	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	11.461	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Husforsikring	kr.	7.410	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation jf. seneste årsforbrug	kr.	2.574	I alt	kr.	3.827.717
Grundejerforening	kr.	7.656			
Rottebekæmpelse	kr.	108			
Fast varmebidrag	kr.	2.880			
Skjulte rør i terræn	kr.	444			
Afhentning af rest- og madaffald 2026	kr.	756			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	46.642		

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.149 md. / 241.783 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.382 md. / 196.588 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: Fasanvænget 308, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2280
Ejerudgift/md.: kr. 4.058

Dato: 13.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Der er ingen gæld udenfor købesummen		13.02.2026

Grundejerforening

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

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.

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.

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.

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.

Huslejenævnsager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnsager vedr. lejligheden.



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.