



REAL

Hjortevænget 516, Ullerød, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	131
Kontantpris	4.800.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.935	Grund m2	700
Byggear	1976	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2217**

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: Hjortevænget 516, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 340-2217
Ejerudgift/md.: kr. 3.935

Dato: 15.10.2025



Beskrivelse:

Velindrettet familiebolig i attraktivt område – Hjortevænget 516

Velkommen til Hjortevænget 516 – en rummelig og velholdt familievilla med en planløsning, der er lige så praktisk som den er indbydende. Ejendommen er beliggende i et roligt og eftertragtet kvarter tæt på vandet, og byder på den perfekte kombination af komfort, funktionalitet og naturskønne omgivelser.

Boligens planløsning er gennemtænkt. Ideel til både børnefamilien og dem, der ønsker god plads. Huset rummer børneafdeling og voksenafdeling, to badeværelser, et stort alrum, samt en hyggelig og lys stue med pejs og store vinduespartier. Stuen har direkte udgang til den solrige terrasse, hvor der er god plads til udeliv og hyggelige stunder med familie og venner.

Huset fremstår lyst og indbydende med lyse gulve, hvidmalede vægge og lofter, og velplacerede ovenlysvinduer, som giver et dejligt naturligt lysindfald. Køkkenet ligger centralt i hjemmet og fungerer som et naturligt samlingspunkt.

Den flotte have og den sydvendte terrasse indbyder til afslapning og leg i trygge omgivelser. Der er også carport og et praktisk redskabsrum med god opbevaringsplads.

Beliggenheden er i top – et børnevenligt område med kort afstand til både skoler, daginstitutioner, indkøb og naturskønne områder. Ejendommen ligger i gå afstand til kysten, hvor I kan nyde vandet og de omkringliggende stisystemer.

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: Hjortevænget 516, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 340-2217
Ejerudgift/md.: kr. 3.935

Dato: 15.10.2025



Stue



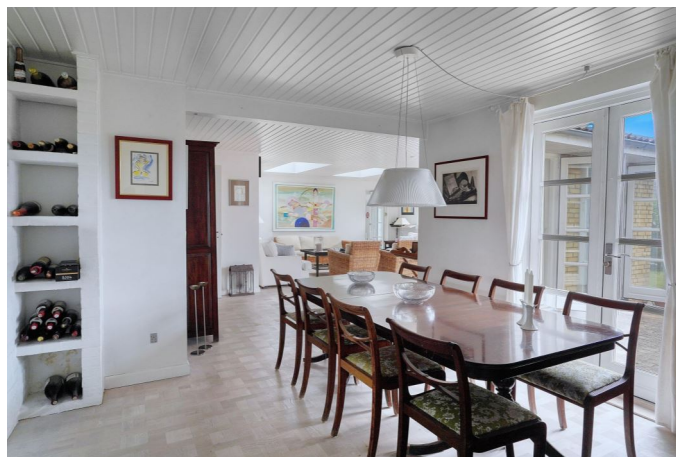
Spisestue



Spisestue



Stue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Hjortevænget 516, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 340-2217
Ejerudgift/md.: kr. 3.935

Dato: 15.10.2025



Rum



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

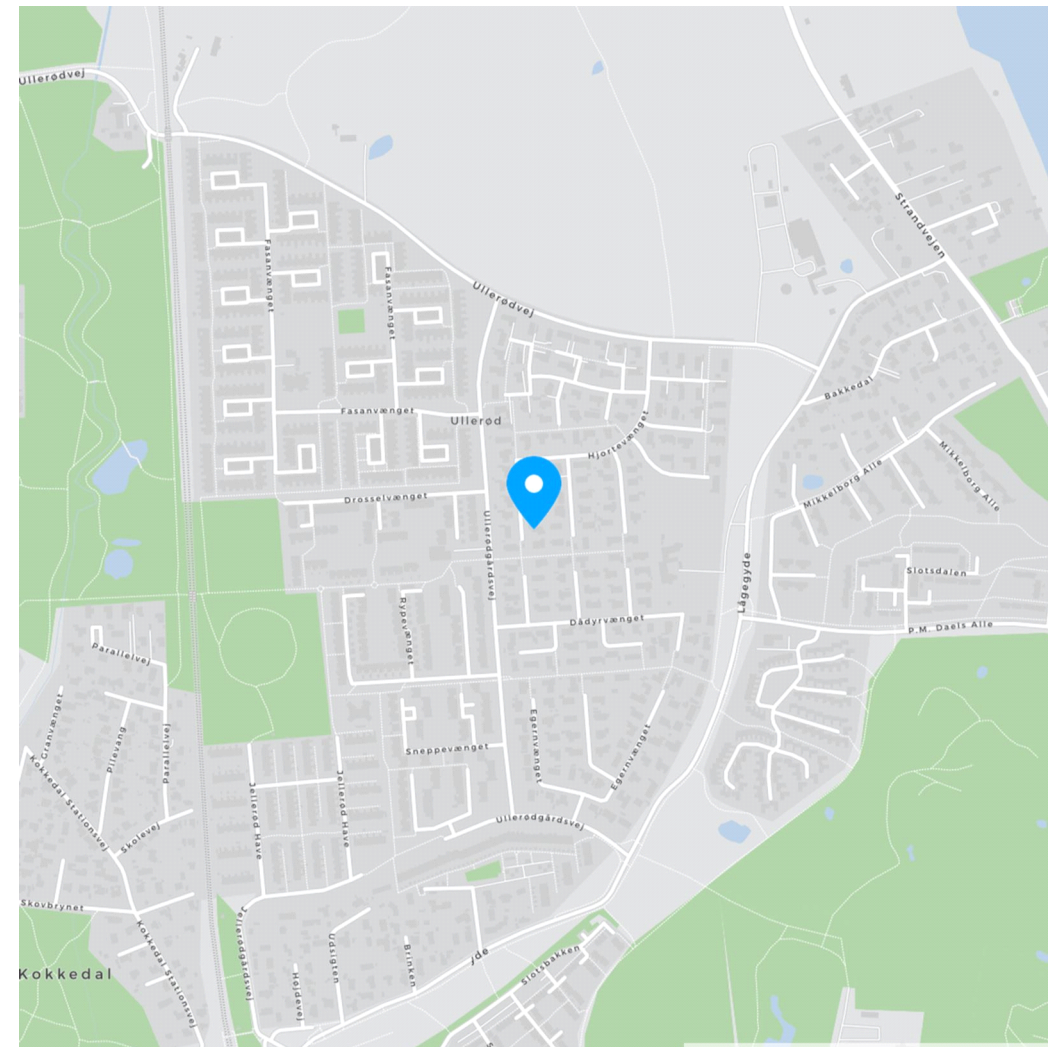


Badeværelse

Adresse: Hjortevænget 516, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 340-2217
Ejerudgift/md.: kr. 3.935

Dato: 15.10.2025





Adresse: Hjortevænget 516, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 340-2217
Ejerudgift/md.: kr. 3.935

Dato: 15.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	1 øn Jellerød, Karlebo
BFE-nr.:	2373977
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1976

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	131 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	29 m ²
Udhus:	19 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. 29.06.1827 lbnr. 920673-14 Tillægstekst Dok om afhændelse af
brændeudvisningen af de kgl skove
Nr. 2 lyst d. 18.09.1971 lbnr. 15945-14-S0001 Anmærkning Retsanm Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Om resp se akt,
Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 14_S_223

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.065.000 kr.
Grundværdi:	2.988.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.252.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.390.400 kr.

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: Hjortevænget 516, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 340-2217
Ejerudgift/md.: kr. 3.935

Dato: 15.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.400 Forbrug: 1.816,40 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 D.



Adresse: Hjortevænget 516, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 340-2217
Ejerudgift/md.: kr. 3.935

Dato: 15.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.585	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.800.000
Grundskyld	kr.	19.840	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	5.184	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr.	4.608	I alt	kr.	4.838.719
Skorstensfejning	kr.	832	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	175			

Ejerudgift i alt 1 år

47.224

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.350 md./ 304.199 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.602 md./ 247.223 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: 14.10.2025
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: Hjortevænget 516, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 340-2217
Ejerudgift/md.: kr. 3.935

Dato: 15.10.2025

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/1% Obligationslån	Obligationslån	933.000	933.000	696.102	DKK	1	18.608	25,25	4,16			Nej	
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	878.777	914.670	902.827	DKK	1,92	62.844	17,75	2,56	17.404		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ullerødgård Øst afdeling 2

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Køle/fryseskab fra Elektrolux cirka 2003

Køleskab fra Miele cirka 2022

Opvaskemaskine fra Bosch cirka 2022

El-komur fra Gram cirka 2018

Emhætte fra Blomberg cirka 1995

Vaskemaskine fra Miele cirka 2010

Tørretumbler fra AEG cirka 2010

Sælger har oplyst følgende:

Lysets tænd-/slukfunktion i emhætten, som aktiveres automatisk ved træk/skub, fungerer ikke altid korrekt.

Derudover kan tørretumbleren til tider være ustabil i forhold til varmfunktionen. Sælger benytter i øvrigt ikke

selv tørretumbleren.

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.

Zonestatus

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.



Adresse: Hjortevænget 516, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 340-2217
Ejerudgift/md.: kr. 3.935

Dato: 15.10.2025

Ang. ejendommens brændeovn, der er produceret før 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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 området reguleret af spildevandsplanen, KO42.

Varmeplan

Ejendommen er beliggende i et område med fjernvarmeplaner. Der forventes mulighed for konvertering til fjernvarme i 2028.

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 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.