



REAL

Fasanvænget 217, Ullerød, 2980 Kokkedal

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Rækkehus
3.795.000
3.969
1971

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

136
5
258
C

Sagsnr. **340-2245**

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: Fasanvænget 217, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2245
Ejerudgift/md.: kr. 3.969

Dato: 07.10.2025



Beskrivelse:

Skønt rækkehus i skønne Fasanvænget - opvarmes med fjernvarme

Med fede fællesarealer, lukkede trafiksvage veje, et udbredt stisystem og et naboskab, der trumfer de fleste andre, byder Fasanvænget velkommen med de skønneste omgivelser, hvor især børnefamilier virkelig trives.

De velindrettede rækkehuse blev opført i 1971 og området er siden blevet et af de mere eftertragtede kvarterer i Kokkedal, kendt for sin rare og inkluderende atmosfære. Her kan børnene trygt færdes til og fra skole, legeaftaler og fritidsinteresser og her kommer I til at bo inden for korte afstande af alle hverdagens fornødenheder. Mikkelsborg strand kan man gå til, Hørsholms hyggelige shoppingmuligheder ligger tæt på og her er gåafstand til både skole, daginstitutioner og indkøb. Kvarteret er omgivet af skøn natur med masser af muligheder for spændende oplevelser i det fri.

På Fasanvænget 217 får I en super beliggenhed i kvarteret. Planløsningen er perfekt til børnefamilien med op til tre børn, hvor I her får fire gedigne værelser, store, åbne fællesrum og badeværelse, gæstetoilet og bryggers med egen indgang. I de varme måneder suppleres rummene indenfor af en skøn gårdhave med plads til både hyggelige selskaber og leg og sjov.

Gennem hele huset kan I nyde de gavmilde lysindfald, der strømmer ind gennem de store vinduespartier. Faciliteterne i huset trænger her og der til mindre opdateringer, men alt i alt fremstår boligen lys, velholdt og indbydende og her er overalt indrettet i et tidløst udtryk.

Grundejerforeningen er veldrevet og området i konstant udvikling. Her er tennisbaner, boulebaneaner, legepladser, boldbane og store, grønne områder, hvor beboerne plejer det gode naboskab. Til alle huse hører skur og carport med mulighed for etablering af ladestander (der er etableret fællesladestander i gården)

Vi glæder os meget til at vise jer rundt.

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 217, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2245
Ejerudgift/md.: kr. 3.969

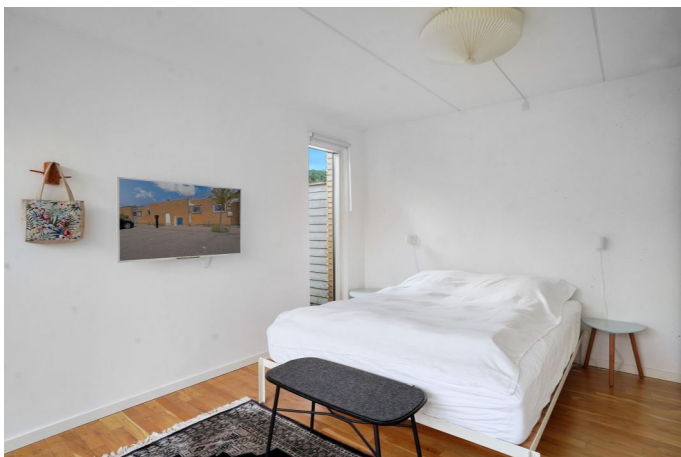
Dato: 07.10.2025



Badeværelse



Spisestue



Værelse



Bryggers



Spisestue

Adresse: Fasanvænget 217, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2245
Ejerudgift/md.: kr. 3.969

Dato: 07.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3 acb Ullerød By, Karlebo m.fl.
BFE-nr.:	9157086
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.391.000 kr.
Grundværdi:	1.768.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.712.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	258 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	12 m ²
Udhus:	5 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 12.04.1995 Lokalplan nr. 72
Nr. 2 lyst d. 30.04.2019 Vedtægter for Grundejerforeningen Fasanvænget

Planforhold:

Lokalplan(er): K113 Boligbebyggelsen Fasanvænget og LP72 Boligbebyggelsen
Fasanvænget
Kommuneplan: Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme: Fasanvænget

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: Fasanvænget 217, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2245
Ejerudgift/md.: kr. 3.969

Dato: 07.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jf. sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.500 Forbrug: 17,38 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Fasanvænget 217, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2245
Ejerudgift/md.: kr. 3.969

Dato: 07.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.835	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	11.740	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	6.455	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	2.574			
Grundejerforening	kr.	7.650	I alt	kr.	3.827.719
Skorstensfejning	kr.	1.142	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.	158			
Fast varmebidrag	kr.	2.880			
Selvforsikring rørskader	kr.	438			
Rest- og madaffald	kr.	756			
Ejerudgift i alt 1 år		47.628			

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 20.092 md./ 241.108 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.329 md./ 195.946 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: 04.10.2025
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: Fasanvænget 217, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2245
Ejerudgift/md.: kr. 3.969

Dato: 07.10.2025

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 ikke fælles gæld i grundejerforeningen.

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
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	889.172	912.410	907.071	DKK	3,69	74.413	19,00	3,25			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Fasanvænget

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Type: Indbygningsovn af mærket Siemens

Type: Emhætte af mærket Ukendt

Type: Induktionskogeplader af mærket Miele

Type: Opvaskemaskine af mærket Miele

Type: Køle/fryseskab af mærket Liebherr

Type: Vaskemaskine af mærket Bosch

Type: Tørretumbler af mærket Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre på ejendommen i øvrigt medfølger ikke.

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. 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter



Adresse: Fasanvænget 217, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2245
Ejerudgift/md.: kr. 3.969

Dato: 07.10.2025

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurennet

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.

YouSee

YouSee grundpakken udgår pr. 1. juli 2025, idet der er lagt fibernet ind til gårderne og køber kan selv bestemme hvilken udbyder de ønsker. Eventuelt gebyr forbundet med til og framelding er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Ang. ejendommens brændeovn, der er undtaget reglerne i KO (Kommune Ordningen)

Ejendommens brændeovn er undtaget fra reglerne i ejerskifteordningen om udskiftning/nedlæggels. Fredensborg kommune har på et møde i Udvalget for Natur-, Miljø og Bæredygtig Udvikling besluttet, ikke at anvende reglerne i kommuneordningen om udskiftning eller nedlæggelse af brændeovne/pejseindsatser der er produceret før 2008.

Forfalden gæld til kommunen

Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at eventuel statslig indekøbsnævn 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 område med spildevandsplaner under Spildevandsplan 2021 Fredensborg Kommune. Yderligere info kan ses på https://kort.fredensborg.dk/spatialmap?profile=spildevandsplan_2021.

Varmeplan

Ejendommen er beliggende i et område med varmeplaner, under varmeplanen Fredensborg kommune 2023-2028. Yderligere info kan ses på <https://kort.plandata.dk/spatialmap>.

Priser for affald i 2025

De obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koster kr. 4.608 – en reduktion i forhold til 2024. For enfamilieboliger med 240 liters beholdere (14-dages tømning) falder gebyret med kr. 410. Gebyrer for mad- og restaffald afhænger af boligtypen samt antal og størrelse af beholdere ved fællesordninger.

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 sagsbehandlerteam i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.