



REAL

Fasanvænget 326, Ullerød, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	136
Kontantpris	3.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.873	Grund m2	255
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2228**

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 326, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 340-2228
Ejerudgift/md.: kr. 3.873

Dato: 05.08.2025



Beskrivelse:

Velindrettet rækkehus med spændende muligheder og sydvestvendt have

Fasanvænget er et attraktivt kvarter, der tiltrækker både børnefamilier, med børn i alle aldre, de ældre ægtepar, der ønsker at nedskalere og de yngre par, der ser frem mod snart at skulle stifte familie. Og her er det gode naboskab i højsæde. Her er masser af legeskamper, hjælpsomme hænder og halloweenhygge, tøndeslagning og julehygge. Her er trygge stier direkte til skole og integreret institution. Kvarteret har egen petanquebane og fodboldbane, tennisbaner og legepladser og her er I desuden omgivet af skøn natur.

Pladsen indenfor fordeler sig over en planløsning, der perfekt favner børnefamilien med 1-3 børn, eller måske ægteparret, der kommer fra en større villa og ønsker at nedskalere, efter børnene er flyttet hjemmefra. Her er i alt fire værelser, badeværelse med kar, stor stue i åben forbindelse med køkkenet, rummelig entré samt bryggers.

Huset trænger til opdateringer og således er her masser af muligheder for, at I kan sætte jeres eget præg og indrette jer fuldkommen ud fra egne ønsker og drømme.

Kvarteret råder over store grønne arealer, hvor den private gårdhave suppleres med plads til boldspil, sjov og leg. Her kan børnene trygt løbe rundt i området og gøre brug af de mange, sjove og velholdte fællesfaciliteter.

Til huset hører en privat carport med tilstødende skur.

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 326, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 340-2228
Ejerudgift/md.: kr. 3.873

Dato: 05.08.2025



Stue



Spisestue



Område



Stue



Værelse

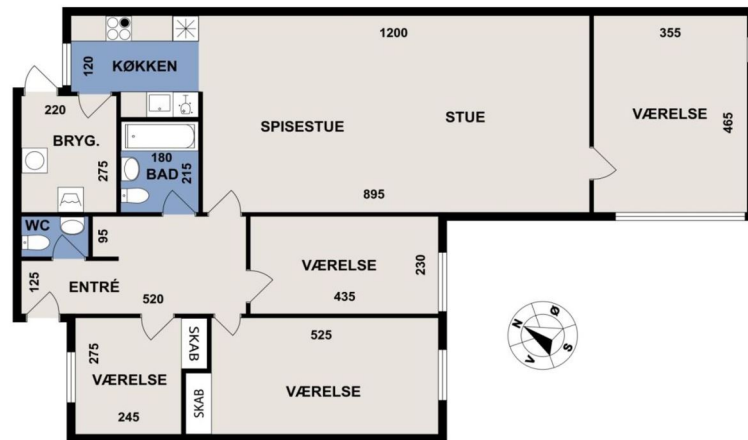


Område

Adresse: Fasanvænget 326, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.195.000

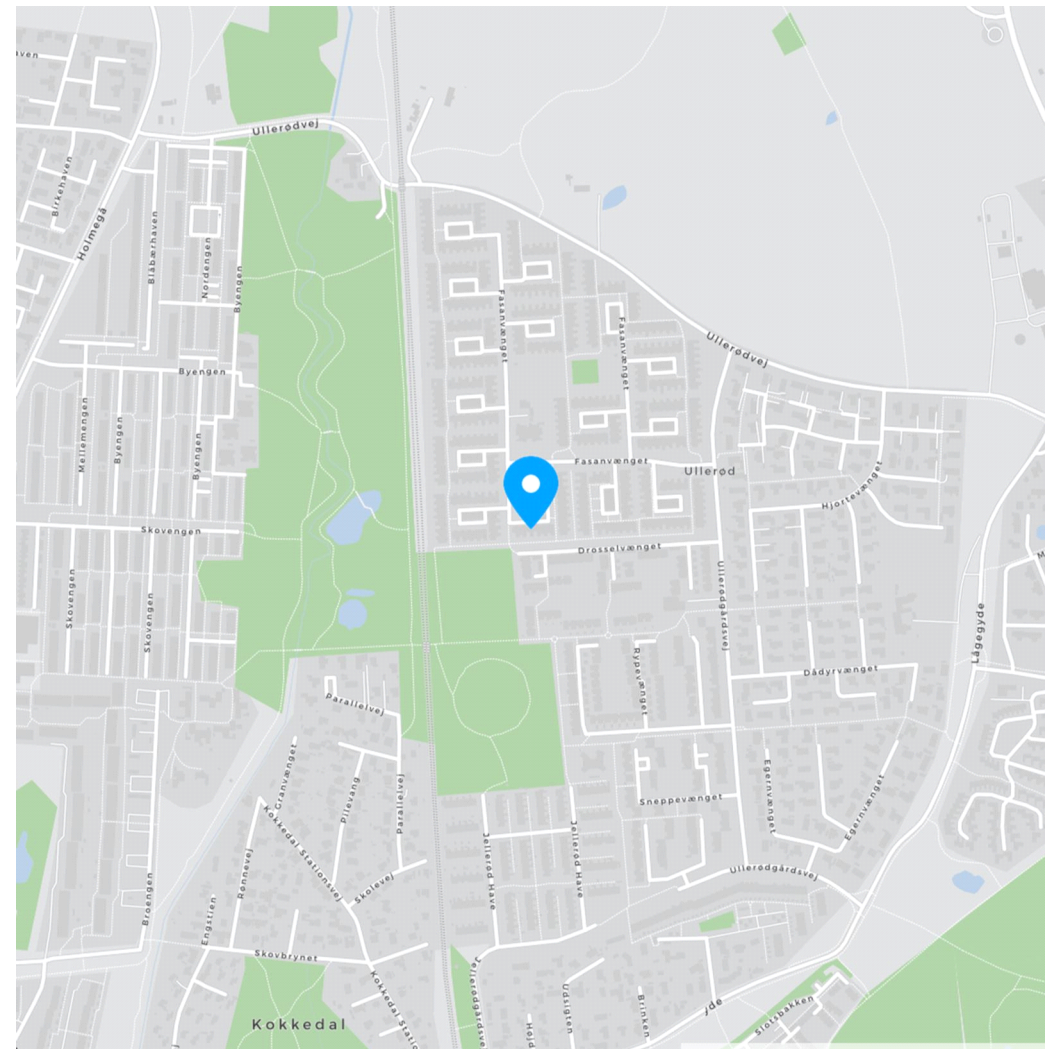
Sagsnr.: 340-2228
Ejerudgift/md.: kr. 3.873

Dato: 05.08.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Fasanvænget 326, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 340-2228
Ejerudgift/md.: kr. 3.873

Dato: 05.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3 zr Ullerød By, Karlebo m.fl.
BFE-nr.:	9156971
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

Arealer*

Grundareal udgør:	255 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	136 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Andre bygninger:	17 m ²
- heraf Carport	12 m ²
- heraf Udhus	5 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.04.1995 lbnr. 9420-14 Tillægstekst Lokalplan nr. 72 Filnavn: 14_G_338
Nr. 2 lyst d. 30.04.2019 lbnr. 1010694605 Filnavn:
a482e697-a709-4c56-a17a-5a46bf65c721

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Fasanvænget
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.360.000 kr.
Grundværdi:	1.745.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.688.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.396.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i ejendommen eksisterende hårde hvidevare medfølger i handlen dog uden garanti om funktionsduelig fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fasanvænget 326, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 340-2228
Ejerudgift/md.: kr. 3.873

Dato: 05.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til bestående husforsikring under policenummer: 318723238.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 16,33 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs/brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen. Der betales kr. 800 for a' conto varmebidrag
jf. administratorbesvarelsen.

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.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Fasanvænget 326, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 340-2228
Ejerudgift/md.: kr. 3.873

Dato: 05.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.709	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	11.587	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	5.021	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	2.181		kr.	3.224.119
Grundejerforening	kr.	7.650	I alt		
Skorstensfejning	kr.	422	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	158	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Fast varmebidrag	kr.	2.880	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skjulte rør i terræn	kr.	438			
Afhentning af rest- og madaffald	kr.	2.427			
Ejerudgift i alt 1 år		46.473			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.550 md./ 210.598 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.094 md./ 169.134 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: 29.07.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Fasanvænget 326, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 340-2228
Ejerudgift/md.: kr. 3.873

Dato: 05.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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 afvigelse 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 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.

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.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Produktions- og installationstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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.

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.

Huslejenævnssager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnssager på ejendommen.

Lokalplaner

Ejendommen er beliggende i et område reguleret af lokalplaner, henholdsvis lokalplan LP72 og K113. Køber og dennes rådgiver henvises til plandataen i ejendomsdatarapporten.

Spildevandsplan



Adresse: Fasanvænget 326, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 340-2228
Ejerudgift/md.: kr. 3.873

Dato: 05.08.2025

Ejendommen er beliggende i et område reguleret af spildevandsplaner under plannavn K042. Den eksisterende kloaktype for område er separatkloakeret, hvor spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning.

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.