

REAL



Fasanvænget 562, Ullerød, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	136
Kontant	4.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.999	Grund m ²	258
Byggeår	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2424**

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 562, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2424
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

Dato: 05.09.2026



Rummeligt rækkehus med fleksibel indretning og dejlig have

Velkommen til Fasanvænget 562 et indbydende og veludnyttet rækkehus på 136 m², hvor en funktionel planløsning, gode opholdsrum og en dejlig have skaber fine rammer om familielivet.

Boligens naturlige samlingspunkt er den lyse og rummelige stue, hvor der er god plads til både spiseafdeling og sofaarrangement. De store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald og skaber en fin forbindelse til haven, så udelivet bliver en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum.

Boligen rummer i dag tre gode soveværelser, men planløsningen er fleksibel og giver mulighed for at etablere et ekstra værelse, hvis familiens behov ændrer sig. Et af værelserne ligger mere tilbagetrukket i forlængelse af stuen og kan oplagt fungere som en privat forældreafdeling, mens de øvrige værelser kan indrettes som børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Her får I med andre ord en bolig, der kan tilpasses familiens behov over tid.

Derudover byder huset på et badeværelse, separat gæstetoilet og et praktisk bryggers, som gør hverdagen både nem og funktionel. Samlet får I en bolig med en god balance mellem rummelige fællesarealer og private afdelinger.

Udenfor venter en hyggelig og ugeneret have, hvor der er plads til både leg, afslapning og hyggelige grillmiddage. Den overdækkede terrasse giver samtidig et skønt uderum, som kan bruges til lange sommeraftener, morgenkaffe og hyggelige stunder med familie og venner. Haven opleves som en fredelig forlængelse af boligen og giver gode muligheder for at nyde udelivet.

Til ejendommen hører desuden en carport på 17 m² med integreret udhus, som giver praktisk plads til både bil, cykler og opbevaring.

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 562, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2424
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

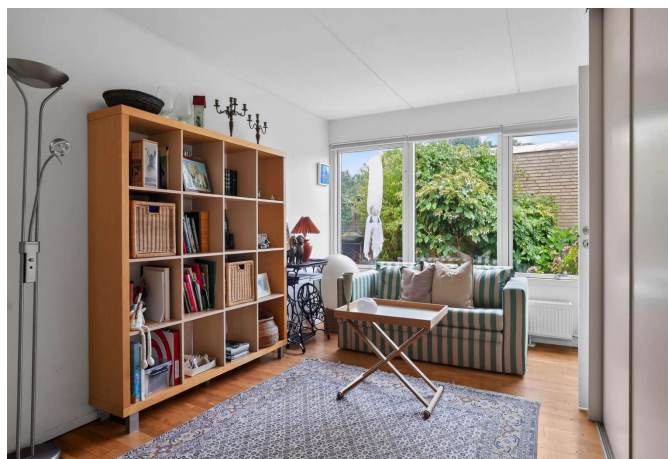
Dato: 05.09.2026



Adresse: Fasanvænget 562, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2424
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

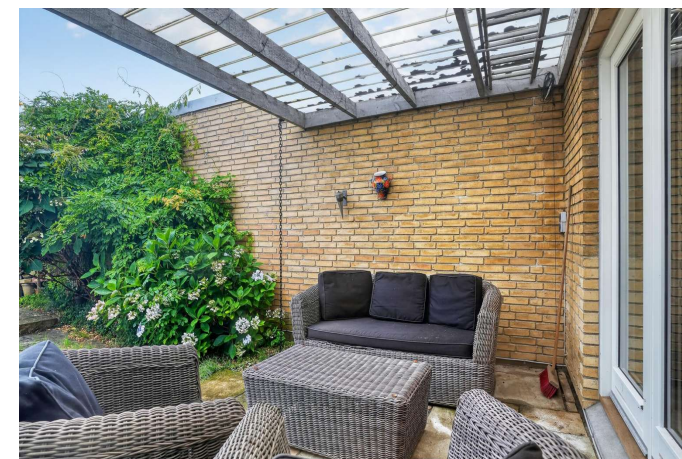
Dato: 05.09.2026



Adresse: Fasanvænget 562, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2424
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

Dato: 05.09.2026



Adresse: Fasanvænget 562, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2424
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

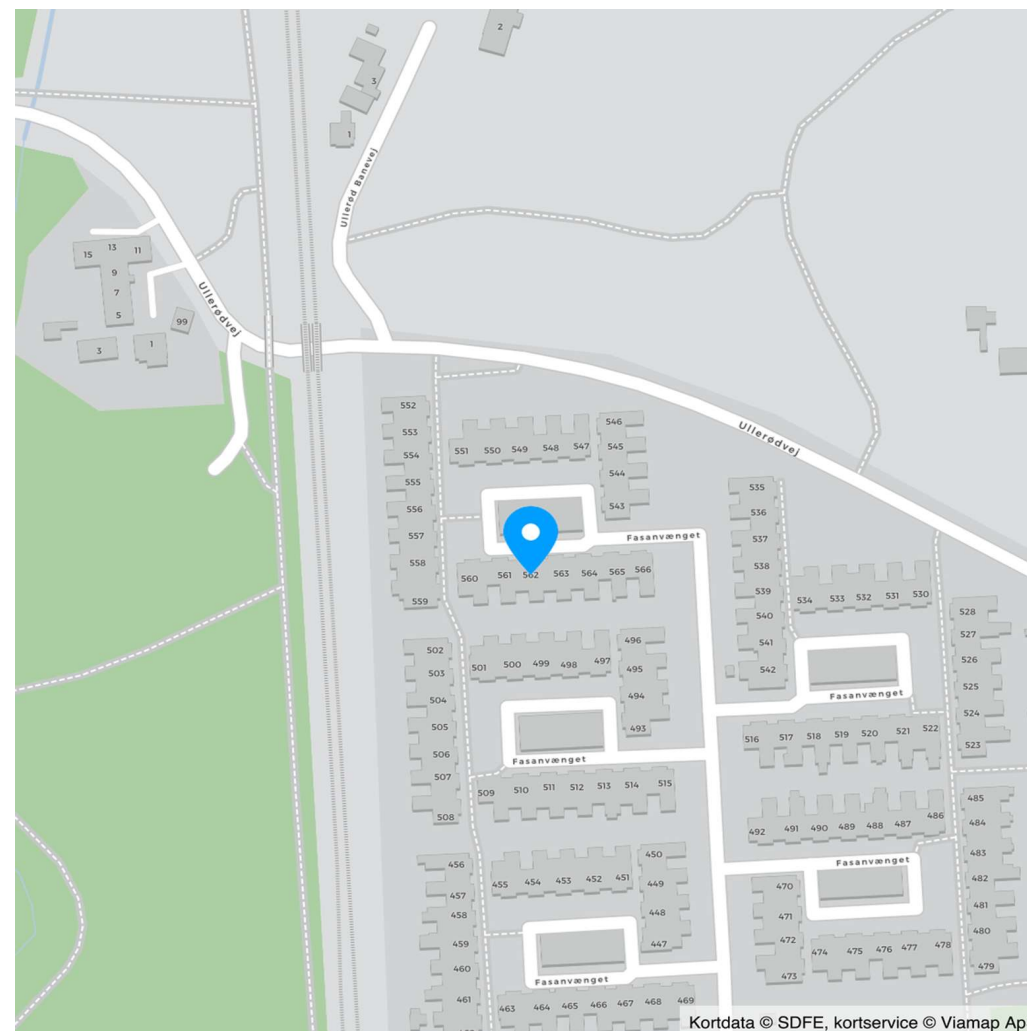
Dato: 05.09.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3 DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fasanvænget 562, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2424
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

Dato: 05.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 3bo Ullerød By, Karlebo m.fl.
BFE-nr.: 9156782
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.347.000
Grundværdi: 1.754.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.677.600
Grundlag for grundskyld: 1.403.200

Arealer**

Grundareal: 258 m²
Bolgareal i alt: 136 m²

Øvrige arealer:
Carport: 17 m²
Heraf areal af indbygget ud-
hus: 5 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

Kommuneplan KB 08 - Fasanvænget
Lokalplan K113 - Boligbebyggelsen Fasanvænget

Tilbehør:

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

De eksisterende hårde hvidevarer i lejligheden medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fasanvænget 562, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2424
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

Dato: 05.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikring, policenummer: 6055000567359

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.200 Forbrug: 14.620 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Fasanvænget 562, Ullerød, 2980 Kokkedal
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2424
 Ejerudgift/md.: kr. 3.999

Dato: 05.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.656	Kontantpris	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	11.647	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Renovation jf. takstblad	kr.	3.035	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening	kr.	7.650	I alt	kr.	4.431.317
Rottebekæmpelse	kr.	108			
Skorstensfejerafgift	kr.	639			
Fast varmebidrag	kr.	2.880			
Skjulte rør i terræn	kr.	438			
Afhentning af rest og madaffald 2026	kr.	1.608			
Husforsikring	kr.	6.332			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 47.991			

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.201 md. / 290.415 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.479 md. / 233.743 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 562, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2424
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

Dato: 05.09.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.738.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen.		05.09.2026

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.

Idet sælger er et dødsbo, medvirker boet ikke til, at en evt. senere regulering af grundskyld fordeles mellem parterne i forhold til ejertid, uanset om grundskyldsbetalingen er i boets favør eller ej. Køber accepterer ved sin underskrift, at der ikke sker regulering af grundskyldsbetaling for ejendommen og evt. tilbagebetaling eller evt. senere ekstra opkrævning af boligskatter påhviler derfor køber i sin helhed. Den fremtidige efterregulering af grundskyldsbetaling er således boet, boets arvinger, medvirkende ejendomsmægler og boets advokat uvedkommende.

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 forurennet.

Huslejenævnsager

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

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 fratrasket Fredensborg Forsynings takster for rest- og madaffald. Eventuelle gebyrer for sortering af plast, papir, pap m.m. opkræves fortsat direkte hos de



Adresse: Fasanvænget 562, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 340-2424
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

Dato: 05.09.2026

enkelte beboere. Der henvises til Fredensborg Forsynings takstblad for nærmere oplysninger.

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.

pejs

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



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.