

Hjortevænget 610, Ullerød, 2980 Kokkedal

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m²	**834**
Kontant	**3.895.000**		
Udbetaling	**195.000**		
Ejerudgift	**2.155**		

Sagsnr. **340-2453**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / www.realmaeglerne.dk/kokkedal

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
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: Hjortevænget 610, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.895.000
Sagsnr.: 340-2453
Ejerudgift/md.: kr. 2.155
Dato: 01.11.2026



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

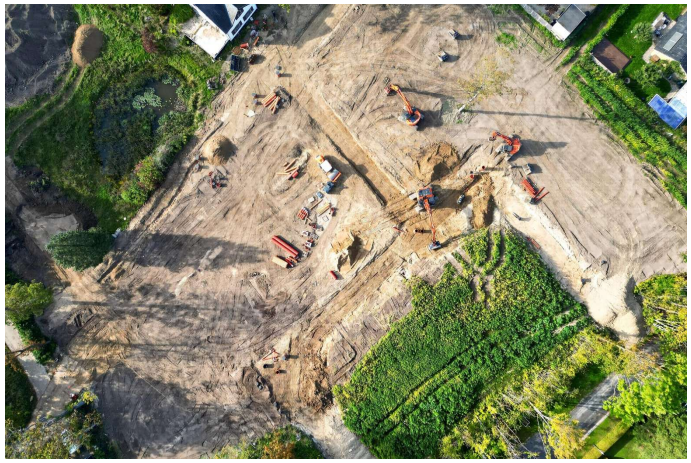
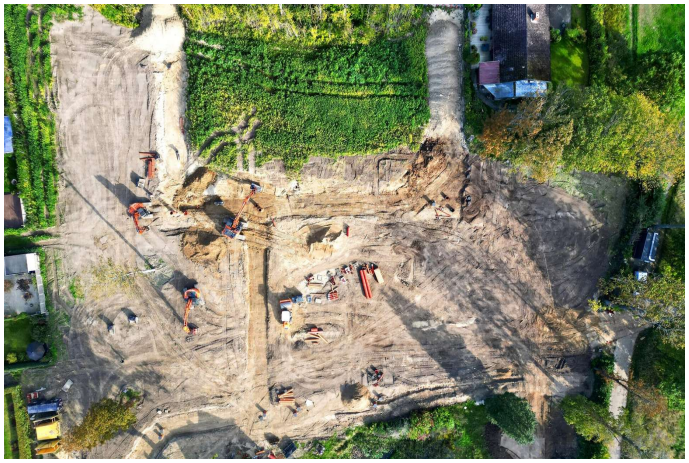
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Hjortevænget 610, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.895.000

Sagsnr.: 340-2453
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 01.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Hjortevænget 610, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.895.000

Sagsnr.: 340-2453
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 01.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Hjortevænget 610, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.895.000

Sagsnr.: 340-2453
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 01.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Hjortevænget 610, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.895.000

Sagsnr.: 340-2453
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 01.11.2026







COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Hjortevænget 610, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.895.000

Sagsnr.: 340-2453
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 01.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:	
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	1any Jellerød, Karlebo
BFE-nr.:	100951173
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vej:	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	
Grundværdi:	3.895.000
Grundlag for grundskyld:	3.116.000

Arealer

Grundareal udgør:	834 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 7 - Vilkår for tilladelse til tilslutning af tag- og overfladevand samt husspildevand

Planer

Kommuneplan KB 16 - Ullerødgård
Lokalplan K111

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Hjortevænget 610, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.895.000

Sagsnr.: 340-2453
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 01.11.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse
Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse
Der foreligger en miljøundersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, der ligger til grund for miljøundersøgelsen ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Sælger foranlediger, at der etableres ledningsnet og skabes tilslutningsmulighed til vand, el, fiber, kloak og afløb – men ikke varme – som led i byggemodningen af området. Omkostningerne hertil afholdes af Sælger.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at der ikke på nuværende tidspunkt etableres fjernvarme i området, Køber skal derfor selv afholde udgifterne til en individuel varmeforsyning.

Regn- og spildevand (kloakforsyning): Sælger har betalt tilslutningsbidrag. Køber udfører og betaler selv stikledning på grunden fra skel til hus.
Vand: Sælger har betalt tilslutningsbidrag. Køber udfører og betaler selv stikledning på grunden fra skel til hus.
El: Sælger har betalt tilslutningsbidrag (dækker installation med sikring på 25 ampere). Køber udfører og betaler selv stikledning på grunden fra skel til hus.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Hjortevænget 610, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.895.000

Sagsnr.: 340-2453
Ejerudgift/md.: kr. 2.155

Dato: 01.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	25.863
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.863

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
I alt	kr.	3.920.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere herunder juridiske, finansielle og byggetekniske mv.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.495 md. / 281.938 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.423 md. / 221.070 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Hjortevænget 610, Ullerød, 2980 Kokkedal Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 3.895.000	Sagsnr.: 340-2453 Ejerudgift/md.: kr. 2.155	Dato: 01.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 20.000.000 Nr. 4: hovedstol kr. 2.600.000 Nr. 5: hovedstol kr. 375.000 Nr. 6: hovedstol kr. 1.125.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktions[/installations]tidspunktet 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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Om efterregulering af ejendomsskatter - DØDSBO
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.

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.

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.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.

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.

Huslejenævnssager
Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnssager vedr. ejendommen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.