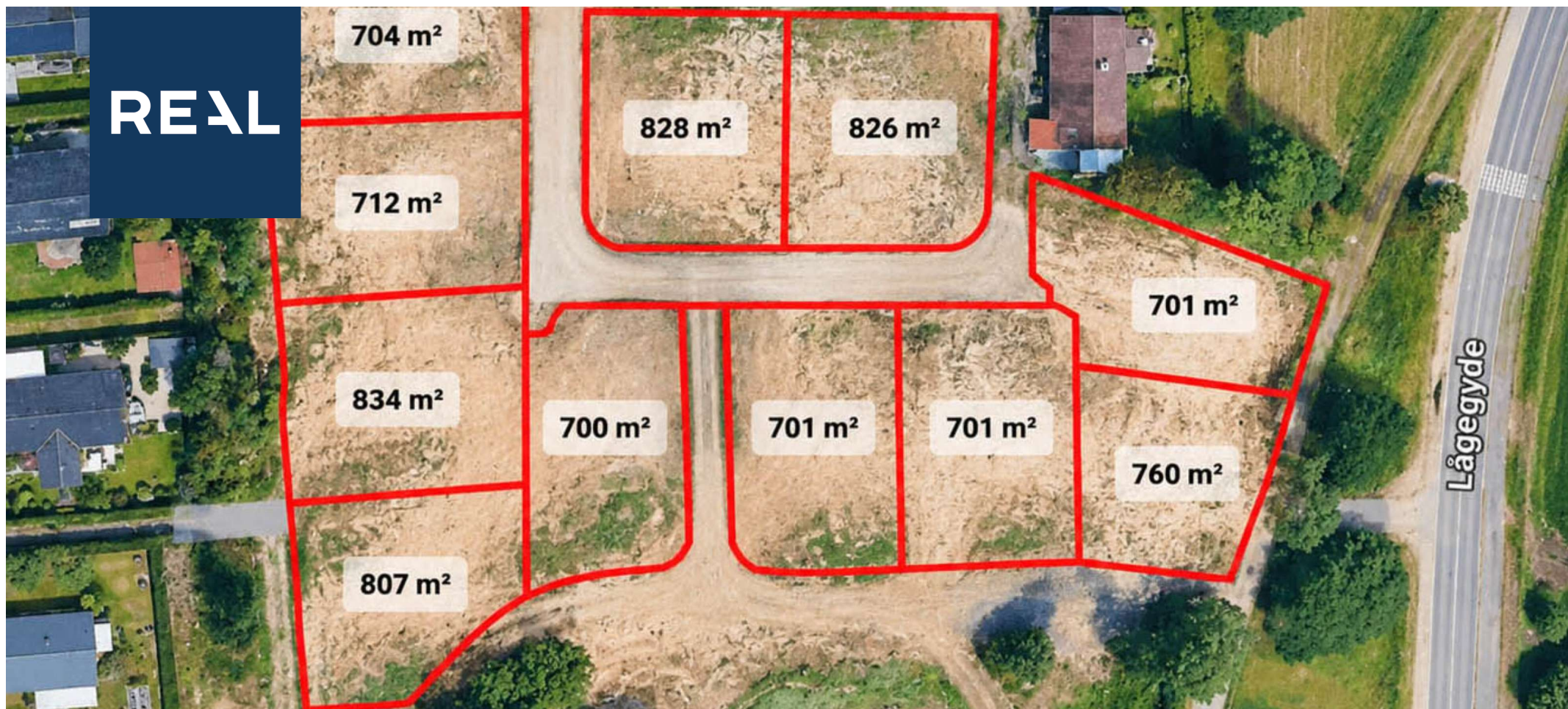




Hjortevænget 408, Ullerød, 2980 Kokkedal

Ejd. type
Kontant
Udbetaling
Ejerudgift

Helårsgrund
3.795.000
190.000
2.100

Grund m²

701

Sagsnr. **340-2454**

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: Hjortevænget 408, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2454
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 27.09.2026



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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christoffer La Cour Bentzon

Adresse: Hjortevænget 408, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2454
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 27.09.2026



Adresse: Hjortevænget 408, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2454
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 27.09.2026



Adresse: Hjortevænget 408, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2454
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 27.09.2026





Adresse: Hjortevænget 408, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2454
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 27.09.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:

Kommune:

Fredensborg

Matr.nr.:

1aob Jellerød, Karlebo

BFE-nr.:

100951178

Parcel nr.:

Zonestatus:

Byzone

Vej:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:

0

Grundværdi:

3.795.000

Grundlag for grundskyld:

3.036.000

Arealer

Grundareal udgør:

701 m²

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

Lokalplan K111 - Ullerødgaard - boligområde

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Adresse: Hjortevænget 408, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2454
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 27.09.2026

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:

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

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

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.



Adresse: Hjortevænget 408, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2454
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 27.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld	kr.	25.199	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
			Kontantpris	kr.	3.795.000
			Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
			I alt	kr.	3.819.650
			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".		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.199			

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 22.446 md. / 269.347 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.747 md. / 212.963 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: 16.09.2026

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: Hjortevænget 408, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 3.795.000

Sagsnr.: 340-2454
Ejerudgift/md.: kr. 2.100

Dato: 27.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget 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

Gæld udenfor købesummen

Ingen

The REAL logo, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue square background.

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.