



Fasanvænget 418, Ullerød, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	136
Kontant	4.245.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.818	Grund m ²	258
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2357**

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 418, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 340-2357
Ejerudgift/md.: kr. 3.818

Dato: 27.03.2026



Indflytningsklart og velindrettet rækkehus i det attraktive Fasanvænget

Dette velindrettede og indbydende rækkehus byder på en lys og harmonisk atmosfære og skaber perfekte rammer for familielivet, hvor køkken og alrum ligger centralt og naturligt i hjemmet som et samlende opholdsrum. Herfra er der åben forbindelse til den rummelige og lyse stue med et skønt lysindfald og direkte adgang til både en hyggelig overdækket terrasse og videre til en solrig, flisebelagt terrasse.

Køkkenet fremstår moderne, tidløst og stilrent med god skabsplads. Boligen rummer desuden et praktisk og anvendeligt bryggers med egen indgang hvor der er vaskemaskine og tørretumbler fra 2022, samt en rummelig og indbydende entré, der byder gæster velkommen.

Der er fire gode og indretningsvenlige værelser med gode muligheder for fleksibel indretning til både børneværelser, soveværelse eller hjemmekontor. Badeværelset og gæstetoiletet fremstår pæne og stilrent indrettet i lyse og tidløse materialer, som skaber en rolig og behagelig atmosfære.

Til huset hører egen carport med tilhørende skur med god opbevaringsplads. Kvarteret er attraktivt og familievenligt og byder på gode fællesfaciliteter såsom petanquebane, tennisbane, fodboldbane og velholdte legepladser, hvilket skaber et levende og trygt nærmiljø.

Fra boligen er der kort afstand til hverdagens nødvendigheder som skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter, som nemt nås til fods eller på cykel. Området er særligt børnevenligt med lukkede stisystemer og rolige veje. Samtidig ligger vandet blot fem minutter væk på cykel, og motorvejen nås på cirka fem minutter i bil, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

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 418, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 340-2357
Ejerudgift/md.: kr. 3.818

Dato: 27.03.2026



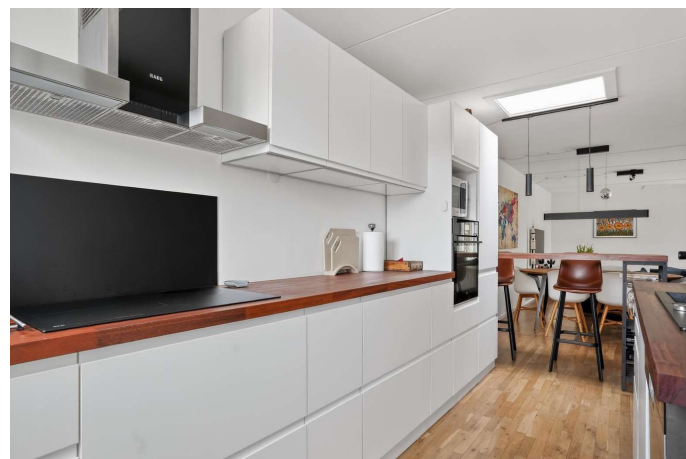
Køkken



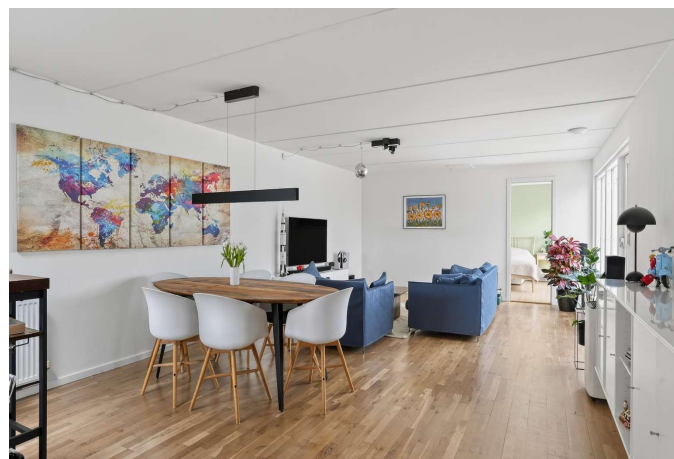
Spisestue



Stue



Køkken



Spisestue



Stue

Adresse: Fasanvænget 418, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 340-2357
Ejerudgift/md.: kr. 3.818

Dato: 27.03.2026



Værelse



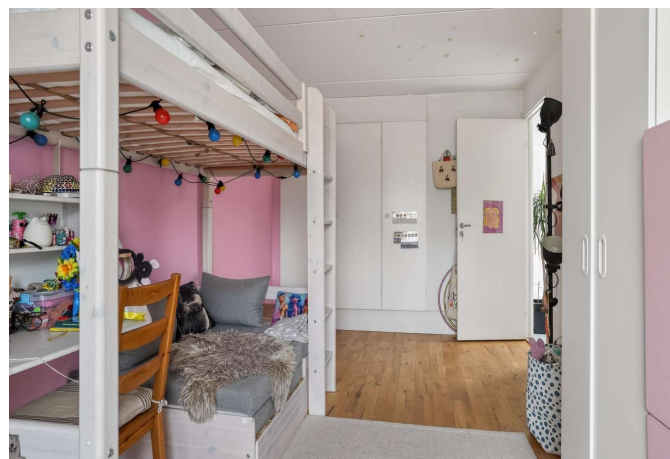
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

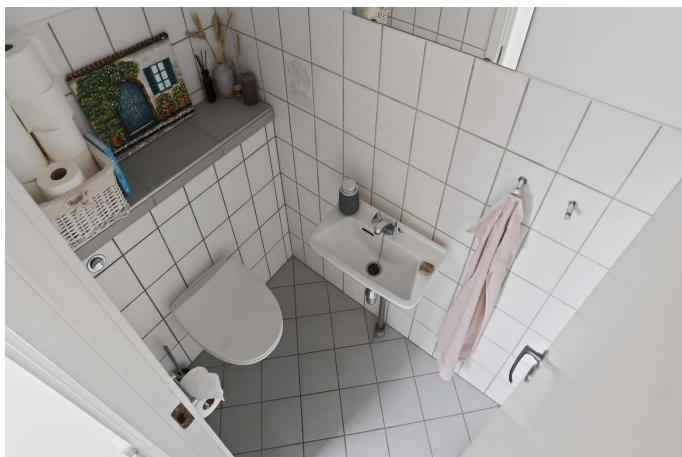


Værelse

Adresse: Fasanvænget 418, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 340-2357
Ejerudgift/md.: kr. 3.818

Dato: 27.03.2026



Toilet



Terrasse



Terrasse



Badeværelse



Terrasse

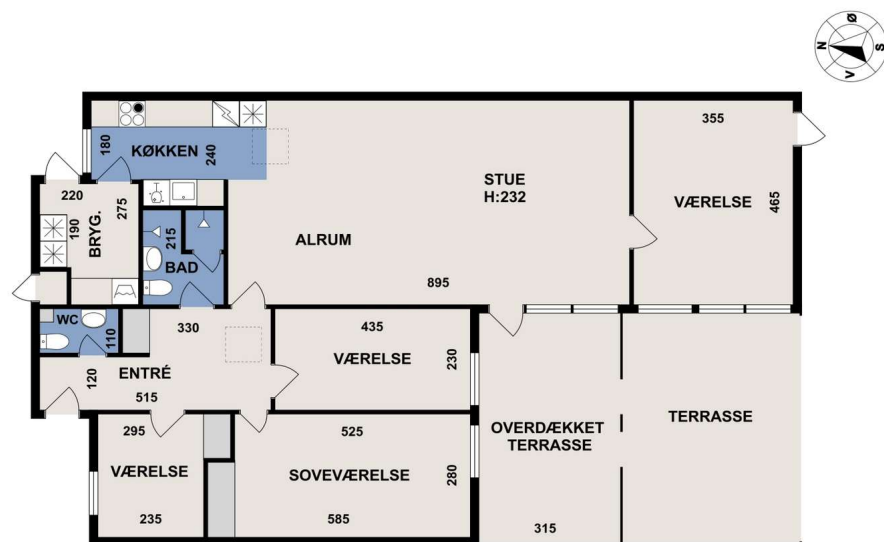


Terrasse

Adresse: Fasanvænget 418, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 340-2357
Ejerudgift/md.: kr. 3.818

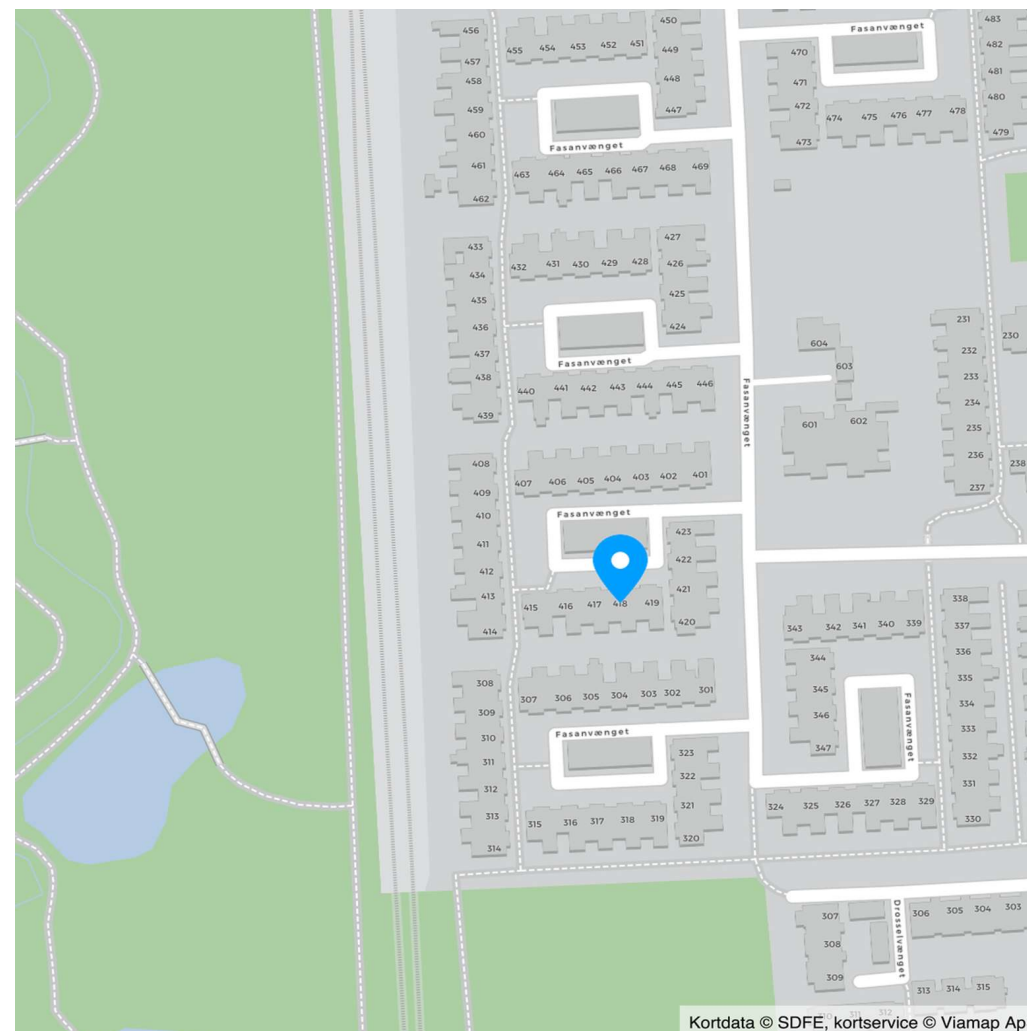
Dato: 27.03.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fasanvænget 418, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 340-2357
Ejerudgift/md.: kr. 3.818

Dato: 27.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3uæ Ullerød By, Karlebo m.fl.
BFE-nr.:	9156875
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.256.000
Grundværdi:	1.682.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.604.800
Grundlag for grundskyld:	1.345.600

Arealer**

Grundareal:	258 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	12 m ²
heraf Areal af indbygget udhus:	5 m ²

** 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

Planer

GF lokalplan
Kommuneplan KB 08 - Fasanvænget
Lokalplan K113 - Boligbebyggelsen Fasanvænget

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (LG, 2020), Kogeplade (AEG, 2024), Ovn (AEG, 2022), Emhætte (AEG), Vaskemaskine (Samsung, 2022), Opvaskemaskine (Siemens, 2024), Tørretumbler (Samsung, 2022), Skabsfryser (Blomberg, 2010)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fasanvænget 418, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 340-2357
Ejerudgift/md.: kr. 3.818

Dato: 27.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: jf. Sælgers Husforsikring policenummer: 9839 550 968

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.600 Forbrug: 16 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Fasanvænget 418, Ullerød, 2980 Kokkedal
 Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 340-2357
 Ejerudgift/md.: kr. 3.818

Dato: 27.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	13.284	Kontantpris	kr. 4.245.000
Grundskyld	kr.	11.168	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 27.350
Renovation jf. takstblad	kr.	3.035	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.067
Grundejerforening	kr.	7.656	I alt	kr. 4.280.417
Rottebekæmpelse	kr.	108	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.	
Husforsikring	kr.	7.236		
Fast varmebidrag	kr.	2.880		
Skjulte rør i terræn	kr.	444		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 45.812		

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.199 md. / 278.389 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.671 md. / 224.055 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 418, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 340-2357
Ejerudgift/md.: kr. 3.818

Dato: 27.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		27.03.2026

Grundejerforening

Navn: GF Fasanvænget
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Andre forhold af væsentlig betydning

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

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.

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.

Huslejenævnsager

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



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.