



REAL

Fasanvænget 481, Ullerød, 2980 Kokkedal

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Rækkehus
3.995.000
3.917
1970

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

136
5
255
C

Sagsnr. **340-1275**

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 481, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-1275
Ejerudgift/md.: kr. 3.917

Dato: 04.06.2025



Beskrivelse:

Gennemrenoveret rækkehus i et af Kokkedals mest eftertragtede kvarterer

Med hele fire værelser får I her god plads til familien i et attraktivt kvarter med fede fællesfaciliteter og en helt særlig stemning, hvor det gode naboskab er i højsæde. De velindrettede rækkehuse blev opført i 1971 og området er siden blevet et af de mere eftertragtede kvarterer i Kokkedal. Her kommer I til at bo tæt på Nivå Strandpark, på Hørsholms hyggelige shoppingmuligheder og i gåafstand fra både skole, daginstitutioner og indkøb og er desuden omgivet af skøn natur med masser af muligheder for spændende oplevelser i det fri.

Boligerne ligner umiddelbart hinanden udefra, men indeni varierer udtrykket ligeså meget som den brede beboersammensætning, der tæller over både ældre, unge, familier og enlige.

I nummer 481 udbydes nu et lækkert istandsat hus, spækket med moderne indretningsdetaljer og veludtænkte, funktionelle rum.

De fire værelser sørger for, at alle kan trække sig i fred og ro. Bryggers, gæstetoilet og badeværelse udgør funktionelle rum, mens det store alrum danner rammer om tiden tilbragt sammen. Når vinteren går på hæld og foråret banker på døren, så fungerer den skønne, syd-østvendte gårdhave som en naturlig forlængelse af alrummet. Her er det anlagt en stor, flot fliseterrasse med plads til både spisebord og loungemøbler.

Grundejerforeningen er veldrevet og området i konstant udvikling. Her er tennisbaner, boulebaner, legepladser, boldbane og store, grønne områder, hvor beboerne plejer det gode naboskab. Til alle huse hører skur og carport med mulighed for etablering af ladestander.

Vi glæder os meget til at vise jer rundt.

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.

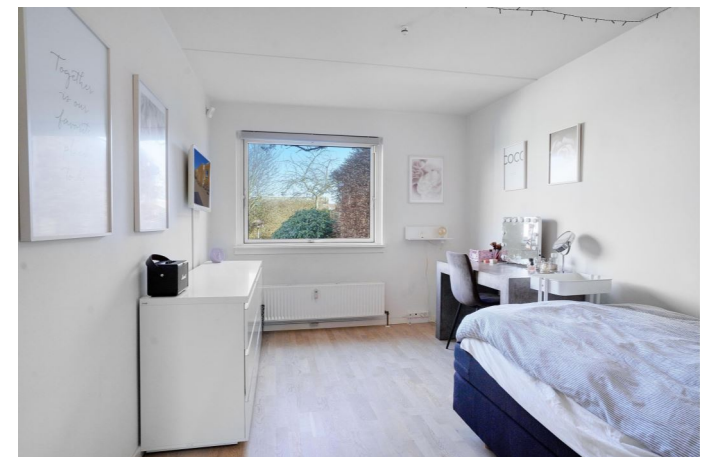
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christoffer La Cour Bentzon

Adresse: Fasanvænget 481, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-1275
Ejerudgift/md.: kr. 3.917

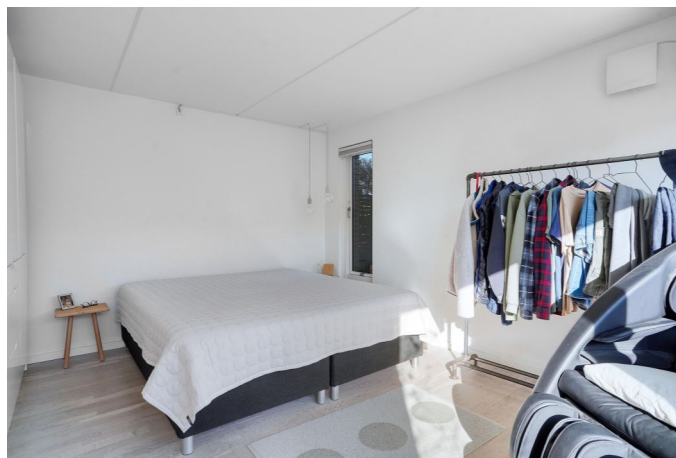
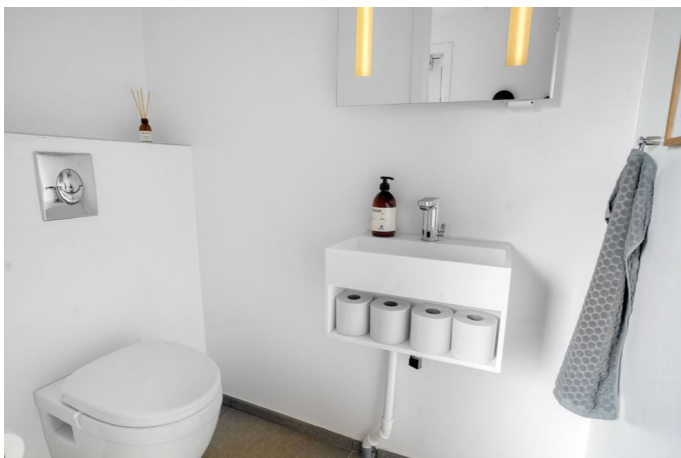
Dato: 04.06.2025



Adresse: Fasanvænget 481, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-1275
Ejerudgift/md.: kr. 3.917

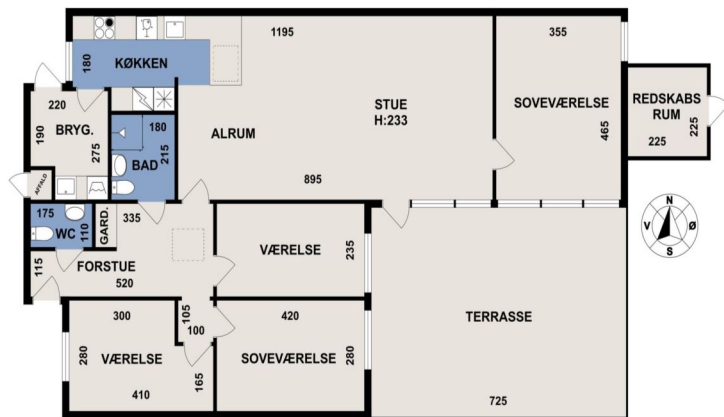
Dato: 04.06.2025



Adresse: Fasanvænget 481, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-1275
Ejerudgift/md.: kr. 3.917

Dato: 04.06.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Fasanvænget 481, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-1275
Ejerudgift/md.: kr. 3.917

Dato: 04.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3 if Ullerød By, Karlebo m.fl.
BFE-nr.:	9156955
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.489.000 kr.
Grundværdi:	1.846.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.791.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.476.800 kr.

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

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:	23 m ²
- heraf Carport	12 m ²
- heraf Udhus	6 m ²
- heraf Indbygget 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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fasanvænget 481, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-1275
Ejerudgift/md.: kr. 3.917

Dato: 04.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police nummer: 107855297

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.400 Forbrug: 16.070,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Tallene er baseret på en standardiseret brug af ejendommen.

I henhold til administratorbesvarelse betales der månedligt kr. 800 for a' conto varmebidrag.

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 481, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-1275
Ejerudgift/md.: kr. 3.917

Dato: 04.06.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Grundejerforening
Rottebekæmpelse
Fast varmebidrag
Skjulte rør i terræn
Afhentning af rest- og madaffald

kr. 14.235
kr. 12.257
kr. 4.774
kr. 2.448
kr. 7.650
kr. 162
kr. 2.880
kr. 438
kr. 2.160

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

kr. 3.995.000
kr. 7.833
kr. 25.850
kr. 4.028.683

Ejerudgift i alt 1 år

47.004

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.020 md./ 264.241 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.686 md./ 212.233 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: 03.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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 481, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-1275
Ejerudgift/md.: kr. 3.917

Dato: 04.06.2025

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 ingen gæld udenfor købesummen.

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
Jyske Realkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.420.798	1.404.948	1.399.033	DKK	-0,13	82.520	19,00	3,08			Nej	

Tilbehør:

Køle/fryseskab: LG
Opvaskemaskine: Asko
Induktionskogeplade: Siemens
Indbygningsovn: Ikea
Mikroovn: Ikea
Emhætte

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

YouSee

Via grundejerforeningen kan man få YouSee Grundpakken for kr .278 pr. måned. Hvis grundpakken ønskes afmeldt, skal der til Koda/Copydan betales kr. 59,25 pr. måned frem til den 31.12 det indeværende år. Eventuelt til- og afmeldingsgebyr 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.



Adresse: Fasanvænget 481, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 340-1275
Ejerudgift/md.: kr. 3.917

Dato: 04.06.2025

Huslejenævns sager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævns sager på ejendommen.

Lokalplan 72

Ejendommen er beliggende i et område reguleret af lokalplan nr. 72. Der foreligger forslag om lokalplan under K113.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et området reguleret af spildevandsplan, under kloakopland K042.

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. For enfamilieboliger med 240 liters mad- og restaffaldsbeholdere (14-dages tømning) sænkes gebyret med 410 kr. Gebyrer for mad- og restaffald varierer afhængigt af boligformen, hvor etageboliger og samlede bebyggelser med fælles beholdere har priser, der afhænger af beholderantal og -størrelse.

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.