



REAL

Hjortevænget 214, Ullerød, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	133
Kontantpris	4.300.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.614	Grund m2	755
Byggear	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2205**

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: Hjortevænget 214, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 340-2205
Ejerudgift/md.: kr. 3.614

Dato: 02.08.2025



Beskrivelse:

Velindrettet etplansvilla i attraktivt villakvarter – med potentiale for at skabe sit drømmehus

Velkommen til en veldisponeret etplansvilla i et af områdets mest eftertragtede og familievenlige kvarterer. Her får I en bolig i ældre stand med masser af sjæl – og en oplagt mulighed for at modernisere og skabe jeres helt eget drømmehjem.

Boligen rummer fire gode værelser, et funktionelt bryggers med direkte udgang til carporten, og et køkken med spiseplads – perfekt til hverdagens måltider. Badeværelset er indrettet med både separat bruseniche og badekar. Den store opholdsstue udgør boligens naturlige samlingspunkt og har direkte udgang til en solrig terrasse.

Villaen fremstår meget velholdt men der er plads til nye idéer og personlige løsninger. En kommende ejer får en enestående mulighed for at modernisere og sætte sit eget præg på både stil og materialevalg – her er rammerne på plads, og potentialet er stort.

Haven er velanlagt med solrige kroge, god plads til leg og et hyggeligt terrassemiljø, der forbinder inde og ude på fin vis.

Beliggenheden er svær at slå. I flytter ind i et af områdets mest eftertragtede kvarterer med et stærkt lokalt fællesskab og sjælden udskiftning. Her er kort afstand til både Mikkelsborg Strand og Nivå Havn, mens skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter nås nemt via trygge stisystemer.

En bolig med en god grundplan, charme og masser af muligheder – alt sammen i et kvarter, hvor natur og naboskab går hånd i hånd.

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: Hjortevænget 214, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 340-2205
Ejerudgift/md.: kr. 3.614

Dato: 02.08.2025



Stue



Køkken



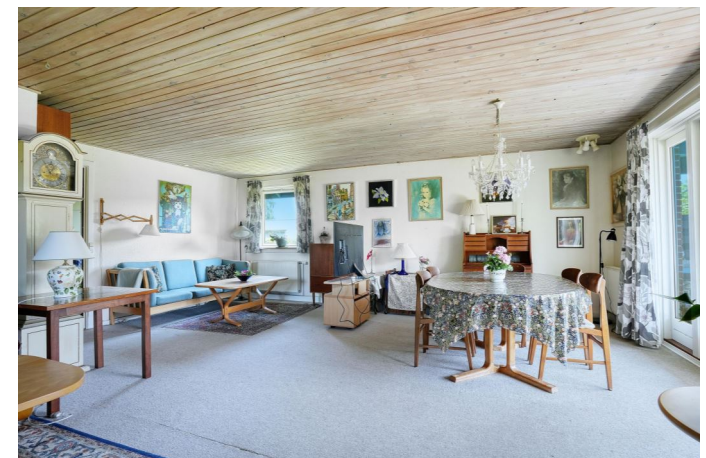
Spisestue



Stue



Køkken



Spisestue

Adresse: Hjortevænget 214, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 340-2205
Ejerudgift/md.: kr. 3.614

Dato: 02.08.2025



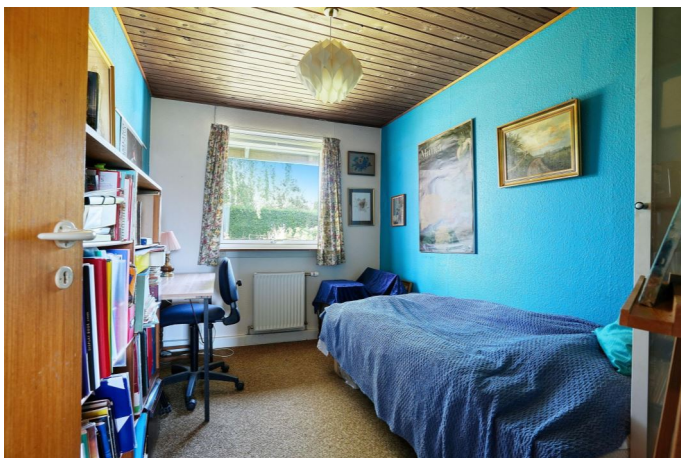
Værelse



Badeværelse



Have



Værelse



Spisestue



Ejendommen

Adresse: Hjørtevænget 214, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.300.000

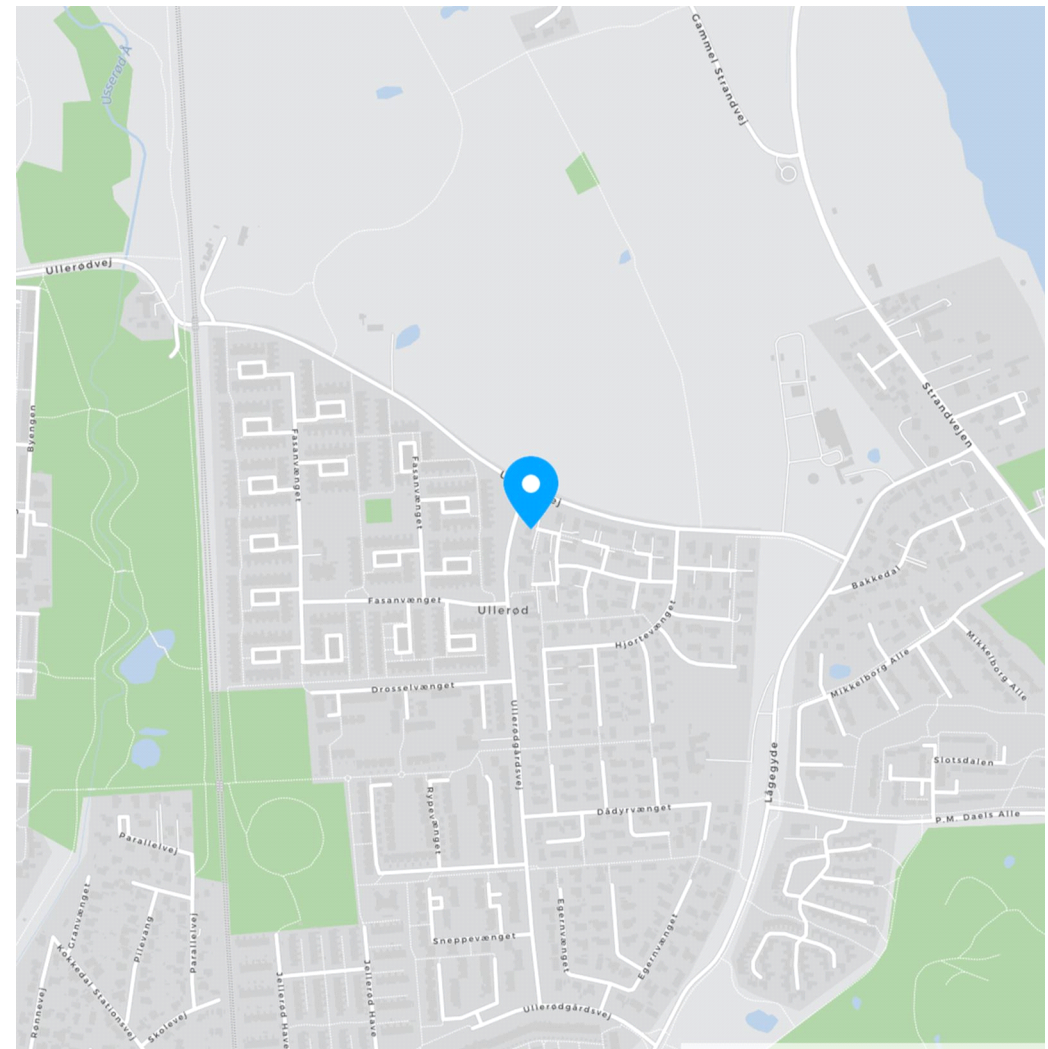
Sagsnr.: 340-2205
Ejerudgift/md.: kr. 3.614

Dato: 02.08.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Hjortevænget 214, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 340-2205
Ejerudgift/md.: kr. 3.614

Dato: 02.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	2 bt Ullerød By, Karlebo
BFE-nr.:	2376753
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.569.000 kr.
Grundværdi:	2.785.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.855.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.228.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	755 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	133 m ²
- heraf Overdækket areal	20 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	133 m ²
Andre bygninger:	31 m ²
- heraf Carport	20 m ²
- heraf Udhus	11 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.06.1827 lbnr. 922380-14 Tillægstekst Dok om afhændelse af
brændeudvisningen af de kgl skove
Nr. 2 lyst d. 29.07.1974 lbnr. 12677-14-S0001 Anmærkning Retsanm Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv. Tillige lyst pant- stiftende.
Delvis ophævet iht Lokalplan nr. 90 Filnavn: 14_S_223
Nr. 3 lyst d. 18.03.1976 lbnr. 8168-14 Tillægstekst Dok om byggepligt samt
tilbagekøbsret for Boligfonden SDS mv

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening, Ullerødgård Nord
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.000 i form af Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i ejendommen eksisterende hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hjortevænget 214, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 340-2205
Ejerudgift/md.: kr. 3.614

Dato: 02.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice under policenummer: 1103210387.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.300 Forbrug: 1.145,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen.

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Hjortevænget 214, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 340-2205
Ejerudgift/md.: kr. 3.614

Dato: 02.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.562	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.300.000
Grundskyld	kr.	18.492	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	4.039	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation	kr.	4.608	I alt	kr.	4.338.247
Grundejerforening	kr.	1.500	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	165			
Ejerudgift i alt 1 år		43.366			

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 23.318 md./ 279.810 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.757 md./ 225.088 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: 01.08.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Hjortevænget 214, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 340-2205
Ejerudgift/md.: kr. 3.614

Dato: 02.08.2025

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.234.000	1.230.682	1.216.004	DKK	0,84	18.071	21,75	4,99			Nej	

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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenat

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenat. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenat.

Forfalden gæld til kommunen

Sælger oplyser, at der ikke er forfalden gæld til kommunen, og at statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.

Huslejenævns sager

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

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.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område med en spildevandsplan under kloakopland K042.

Varmeplan

Ejendommen er beliggende i et område med en varmeplan. Der henvises til linket i ejendomsdatarapporten.

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.