



**REAL**

## Fasanvænget 558, Ullerød, 2980 Kokkedal

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>136</b>
Kontant	<b>3.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.853</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>302</b>
Byggeår	<b>1970</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **340-2393**

**RealMæglerne** Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / [www.realmaeglerne.dk/kokkedal](http://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 558, Ullerød, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2393  
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 10.07.2026



### Familievenligt rækkehus med spændende muligheder

I et af Kokkedals mest eftertragtede rækkehuskvarterer finder I Fasanvænget 558, et hjem på 136 veludnyttede kvadratmeter med en gennemtænkt planløsning og gode muligheder for at sætte sit eget præg.

Boligens naturlige samlingspunkt er den store, lyse stue i åben forbindelse med køkkenet. Her får I et indbydende opholdsrum med direkte udgang til den store overdækkede terrasse og den private have. Her er der plads til både afslapning, leg og hyggeligt samvær.

Planløsningen rummer fire lyse og praktiske værelser. Det ene er placeret separat i den modsatte ende af boligen og fungerer derfor oplagt som forældreafdeling, mens de øvrige værelser giver stor fleksibilitet til børneværelser, gæsteværelse eller hjemmekontor alt efter behov. Hertil kommer et badeværelse, et separat gæstetoilet samt et praktisk bryggers med god plads til vaskefaciliteter, opbevaring og skabe.

Til ejendommen hører desuden egen carport samt et integreret udhus.

Området er kendt for sit stærke naboskab og trygge stisystemer, der gør hverdagen nem og sikker for både børn og voksne. Her er kort afstand til både skole og integreret institution.

Kvarteret byder samtidig på et bredt udvalg af fritidsfaciliteter såsom petanquebane, fodboldbane, tennisbaner og legepladser. Samtidig er naturen tæt på med åben mark og havet hele vejen fra Fasanvænget til Strandvejen.

### 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 558, Ullerød, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2393  
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 10.07.2026



Adresse: Fasanvænget 558, Ullerød, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2393  
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

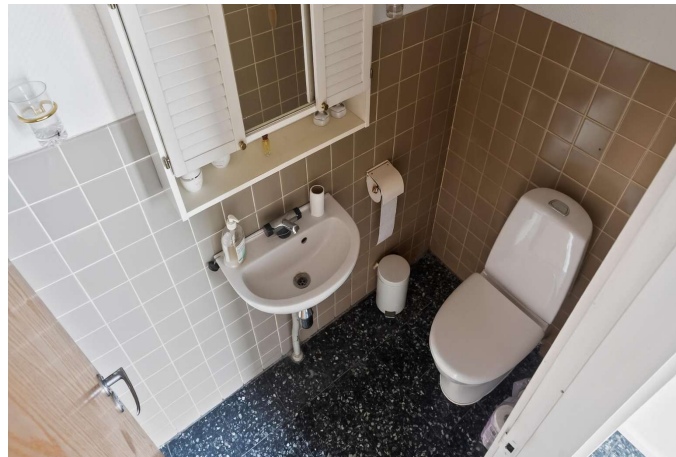
Dato: 10.07.2026



Adresse: Fasanvænget 558, Ullerød, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2393  
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 10.07.2026

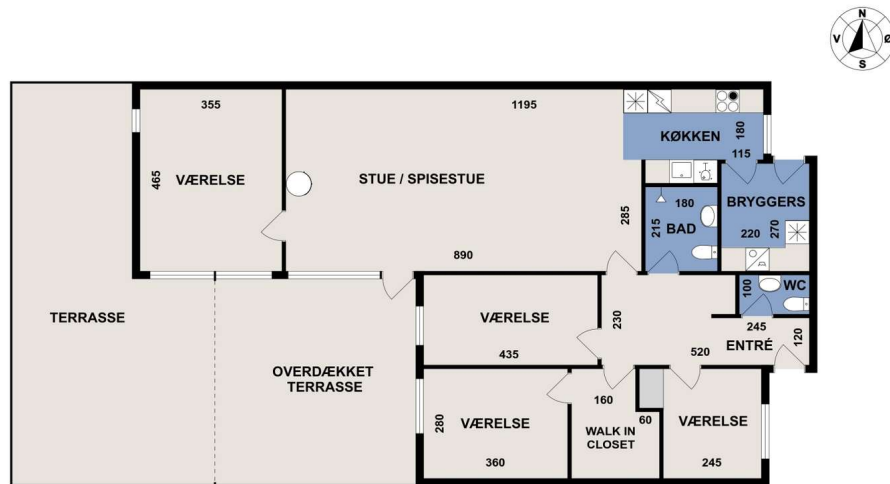




Adresse: Fasanvænget 558, Ullerød, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 3.495.000

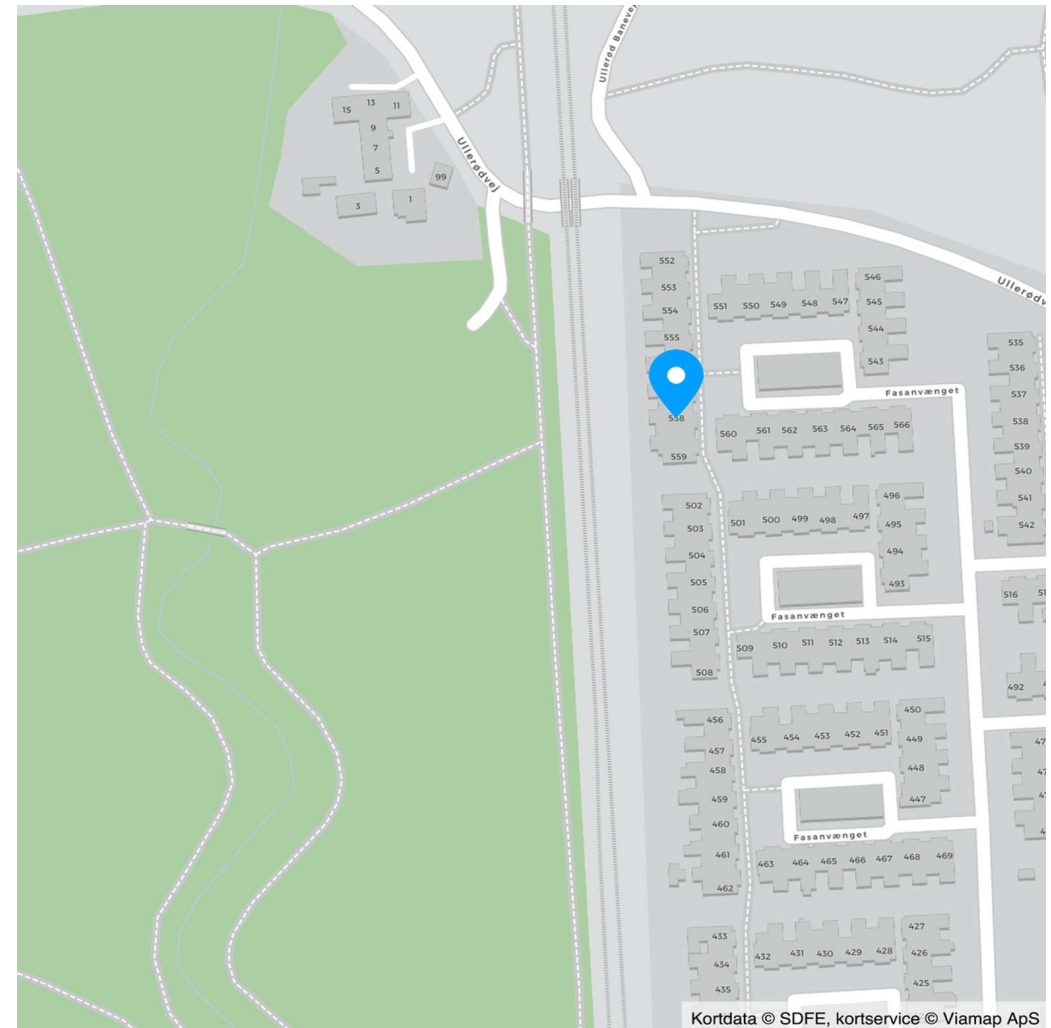
Sagsnr.: 340-2393  
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 10.07.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fasanvænget 558, Ullerød, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2393  
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Fredensborg  
Matr.nr.: 3bk Ullerød By, Karlebo m.fl.  
BFE-nr.: 9156778  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1970

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.333.000  
Grundværdi: 1.793.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.666.400  
Grundlag for grundskyld: 1.434.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 302 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 136 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 17 m<sup>2</sup>  
heraf indbygget udhus: 5 m<sup>2</sup>  
Overdækket areal: 18 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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  
- Nr. 2: 30.04.2019 - Vedtægter for Grundejerforeningen Fasanvænget

**Planer**

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

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine, Fryser (Electrolux), Køleskab, Kogeplade (Bosch), Ovn (Bosch), Emhætte (Wasco), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Electrolux), Medfølger ikke: Mikroovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fasanvænget 558, Ullerød, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2393  
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikrings-selskabet Privatsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: jf. Sælgers husforsikring med policenummer: 907 798 1060.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 17.670 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales kr. 800 for A' conto varmebidrag jf. administratorbesvarelse. Ejendommen er opvarmet med fjernvarme.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens 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"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Fasanvænget 558, Ullerød, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2393  
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.599	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	11.906	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation jf. takstblad	kr.	3.035	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.580
Grundejerforening	kr.	7.656	I alt	kr.	3.525.430
Rottebekæmpelse	kr.	108			
Fast varmebidrag	kr.	2.880			
Skjulte rør i terræn	kr.	444			
Afhentning af rest og madaffald 2026	kr.	1.608			
Husforsikring	kr.	5.004			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.239			

**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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.002 md. / 228.018 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.291 md. / 183.496 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Fasanvænget 558, Ullerød, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2393  
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 10.07.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.526.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 390.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 450.000

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		10.07.2026

#### Grundejerforening

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

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

#### Jordforurening

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

#### Huslejenævnsager

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

#### 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.

#### Rest- og madaffald i grundejerforeningen

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. Det gøres opmærksom på, at Fredensborg Kommune er overgået til at opkræve betaling for afhentning af rest- og madaffald via grundejerforeningen. Dette betyder, at grundejerforeningen opkræver et beløb på 134 kr. pr. måned sammen med øvrige kontingent- og varmeudgifter. Beløbet indgår i ejerudgiften, hvor udgifterne til renovation er fratrukket Fredensborg Forsynings takster for rest- og



---

Adresse: Fasanvænget 558, Ullerød, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 340-2393  
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 10.07.2026

---

madaffald. Eventuelle gebyrer for sortering af plast, papir, pap m.m. opkræves fortsat direkte hos de enkelte beboere. Der henvises til Fredensborg Forsynings takstblad for nærmere oplysninger.

**Brændeovn**

Produktions- og installationstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 sagsbehandler-team i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.