

Drosselvænget 106B, Ullerød, 2980 Kokkedal

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**184**
Kontant	**7.395.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**5.451**	Grund m^2	**342**
Byggeår/ombygget	**1981/2026**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **121756294**

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup / Tlf. +45 36222900 / www.realmaeglerne.dk/hellerup

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

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: Drosselvænget 106B, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 121756294
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 21.11.2026



Nyudstykket 1-plans rækkehuse, smukt placeret i naturskønne og børnevenlige omgivelser ved Mikkelborg, kun 1,5 km fra vandet.

Boligens hjerterum smelter sammen med den store sydvendte terrasse ved hjælp af en stor foldedør og vinduespartier i hele bredden. Her opstår et naturlig flow mellem inde- og udeliv, som gør boligen ideel til både hverdag og hygge med gæster.

Boligen er indrettet som ét plan på over 180 m², hvilket giver en praktisk og let tilgængelig bolig til alle aldre. Med 3 soveværelser og 2 badeværelser er der rig plads til hele familien. Hele boligen er udstyret med gulvvarme, og den åbne stue er gennemgående lys, blandt andet takket være store ovenlysvinduer, der sikrer fantastisk lysindfald hele dagen – samt panoramaudsigt gennem de store glaspartier mod det grønne udeareal. Køkkenalrummet er holdt i et nutidigt og enkelt design, åbent mod stuen, og fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. Gulvene er lagt i flot parket i sildebensmønster, der tilfører et varmt og eksklusivt udtryk. Køkkenet har udover de almindelige hvidevarer, naturligvis også integreret bordemfang, quooker og vinkøleskab. De to badeværelser er udført i et gennemført, lyst og elegant design med messingdetaljer, håndlavet håndvaskmøbel og opvarmet håndklædestang. Det ene er i øvrigt en-suite til forældreafdelingen som også rummer walk in med både his and hers garderobe.

Grunden er lige tilpas og vel indrettet, så hver kvadratmeter udnyttes optimalt – terrasserne og haven giver præcis det rum til udeliv, man har brug for, uden ekstra vedligeholdelse. Boligen ligger i et naturskønt og børnevenligt område, med plads til både leg og afslapning lige uden for hoveddøren.

Drosselvænget ligger smukt placeret i Mikkelborg-området, med kort afstand til kyst og vand – og med det åbne landskab og naturen som nærmeste nabo. Området er kendetegnet ved sin ro, rummelighed og børnevenlige rammer, og passer godt til familier, der ønsker naturskønne omgivelser uden at gå på kompromis med nærhed til faciliteter og 15 min gang til stationen.

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: Heidi Krogh

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Drosselvænget 106B, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 121756294
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 21.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Drosselvænget 106B, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 121756294
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 21.11.2026









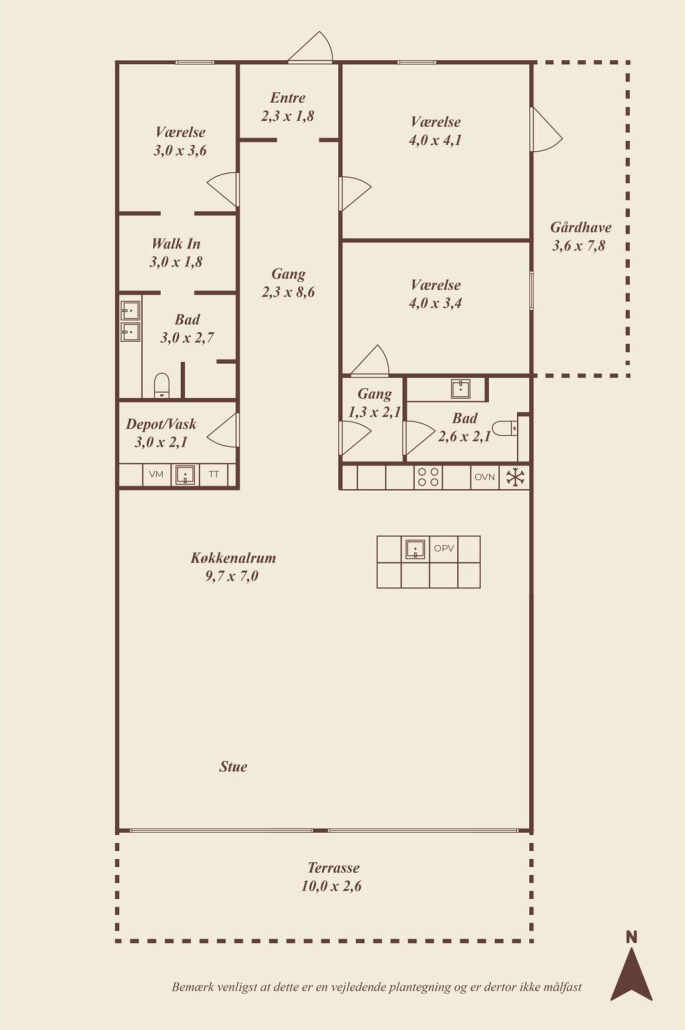
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

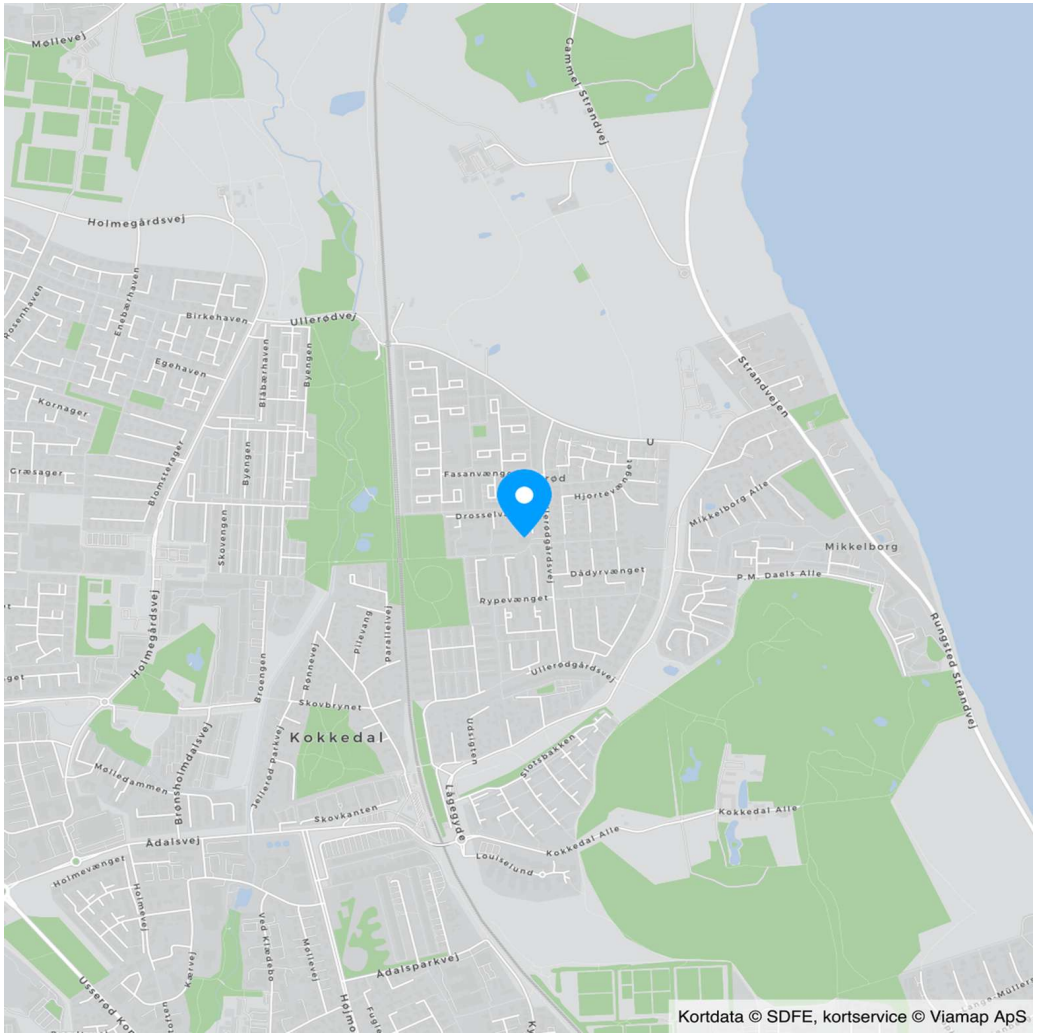
RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Drosselvænget 106B, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 121756294
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 21.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Drosselvænget 106B, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 121756294
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 21.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	1anu Jellerød, Karlebo
BFE-nr.:	100698437
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1981/2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.916.000
Grundlag for grundskyld:	2.240.000

Arealer**

Grundareal:	342 m²
- heraf vej	25 m²
Boligareal i alt:	184 m²
Øvrige arealer:	
Skur:	0 m²

** 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.

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

Kogeplade (Bora, 2026, m. integreret bordemfang), Ovn (Siemens, 2026), Opvaskemaskine (Siemens, 2026), Quooker (2026), Køle/fryseskab (Siemens, 2026), Vinkøleskab (2026), Vaskemaskine (Siemens, 2026), Tørretumbler (Siemens, 2026)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 29.06.1827 - Dok om brændeudvisning af de kgl skove
- Nr. 2: 23.02.1978 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 09.01.1980 - Retsanm Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
- Nr. 4: 16.06.1980 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende.

Planer
Kommuneplan KB 09 - Ullerødhave
Lokalplan
Lokalplan K109 - Drosselvænget 106

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Drosselvænget 106B, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 121756294
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 21.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Gulvvarme fjernvarme - 00
Supplerende varmekilde: 00
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Drosselvænget 106B, Ullerød, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 121756294
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	30.172
Grundskyld	kr.	18.592
Grundejerforeningkontinent	kr.	3.600
Husforsikring - anslået	kr.	7.000
Renovation - anslået	kr.	4.643
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	200
GF 106 fællesareal - snerydning	kr.	1.200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	65.407

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.250
Udgift til rådgiver, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	7.451.250

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: 370.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.419 md. / 497.025 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.343 md. / 400.114 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Drosselvænget 106B, Ullerød, 2980 Kokkedal Kontantpris: kr. 7.395.000	Sagsnr.: 121756294 Ejerudgift/md.: kr. 5.451	Dato: 21.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 6: hovedstol kr. 2.000.000 Nr. 7: hovedstol kr. 500.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Anslået offentlig vurdering og beskatning
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommes foreløbige/endelige ejendomsvurderingers tilsvarende grundandele 52% ud fra reference-grundsalgs handelspriser.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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