



REAL

Birkehaven 514, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	144
Kontantpris	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.724	Grund m2	701
Byggear	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2267**

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: Birkehaven 514, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2267
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Skøn rummelig etplansvilla for enden af lukket vej med et fantastisk terrassemiljø

Villaen på Birkehaven 514 er opført i 1972 og er siden løbende opdateret og vedligeholdt. I dag fremstår både hus og have flot og velholdt og indrettet i et tidløst udtryk. Her kan I flytte ind med det samme og med tiden gøre hjemmet til "jeres eget" med egne opdateringer og designidéer.

Planløsningen er typisk for perioden. Her åbner store, lyse fællesrum op til haven og værelserne giver mulighed for privatliv.

Fællesrummene her har en helt fantastisk luftig rumfornemmelse, hvor et stort, flot køkken ligger i åben forbindelse med en skøn, lys og vinklet stue, der er yderst indretningsvenlig og som har udgang via stor glasskydedør til den solrige have. Fra køkkenet er der adgang til boligens særligt store og praktiske bryggers, hvor I får masser af god plads til opbevaring og gode vaskefaciliteter. En rummelig forstue i midten af huset giver adgang til både stuen, husets tre værelser, gæstetoilet, badeværelse og entré.

Boligen suppleres af stemningsfulde udemiljøer, hvor sommerens middagsselskaber kan afholdes under åben himmel og fortsætte under de super hyggelige overdækkede partier på terrassen, når duggen begynder at falde.

Haven er nem, velholdt og hyggelig og attraktiv for både voksne og børn. Haven ligger sydvestvendt og altså perfekt for solen. Her er desuden god indkørsel og stor carport.

På Birkehaven 514 kommer I til at bo med store, skønne naturområder 100 meter fra hoveddøren i et dejligt kvarter, hvor det gode naboskab er i højsæde. Her udgør de trafiksvage, lukkede veje og det udbredte stisystem trygge rammer for børnene at færdes i til og fra skole, fritidsinteresser og legeaftaler. Og legeaftaler burde være nemme at finde her i kvarteret, der huser børnefamilier med børn i alle aldersgrupper.

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: Birkehaven 514, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2267
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 31.01.2026



Adresse: Birkehaven 514, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2267
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 31.01.2026



Adresse: Birkehaven 514, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

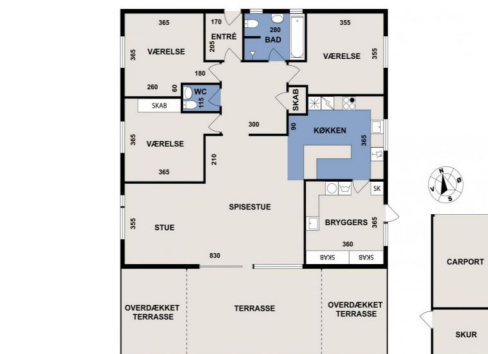
Sagsnr.: 340-2267
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



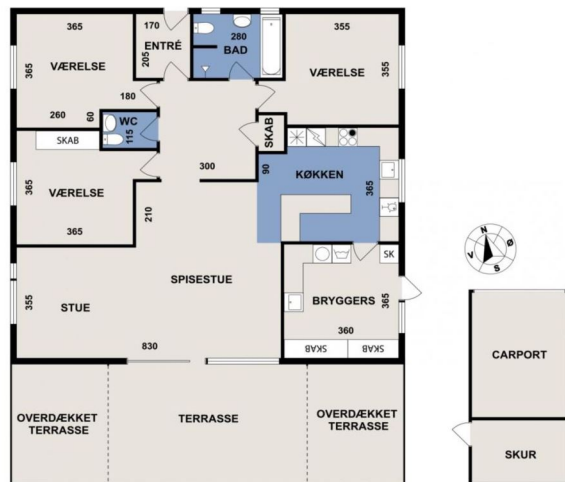
Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL

Adresse: Birkehaven 514, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

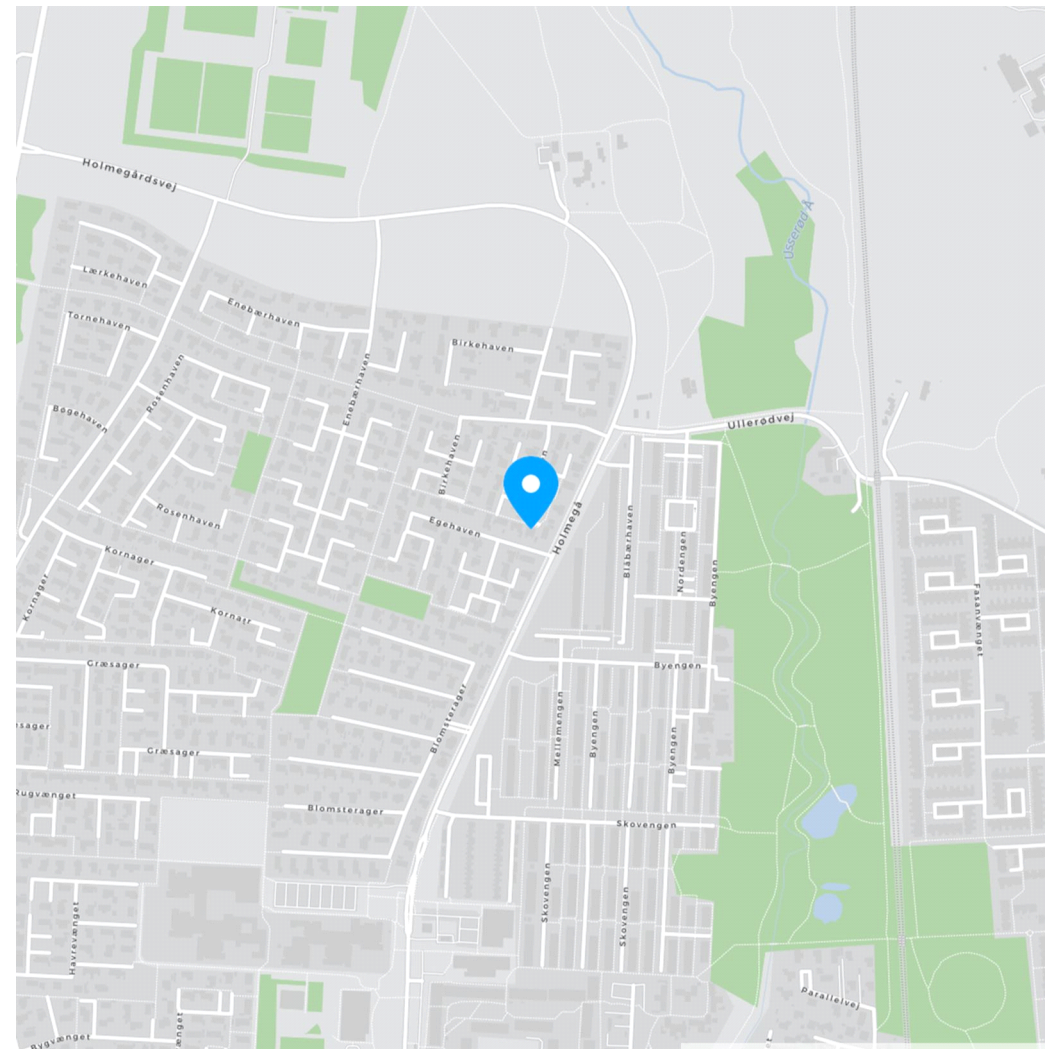
Sagsnr.: 340-2267
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Birkehaven 514, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2267
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	1 dm Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	2371810
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1972

Arealer*

Grundareal:	701 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	27 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 13.11.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 2 lyst d. 16.11.1964 Dok om hegn, hegnsmur mv.
Nr. 3 lyst d. 15.05.1971 Byplanvedtægt nr. 11 13/7-1971
Nr. 4 lyst d. 25.03.1980 Dok om kloakering

Planforhold:

Lokalplan(er):

Kommuneplan: Kommuneplan 2021, Link til planen
https://dokument.plandata.dk/11_10903927_1660119072228.pdf
Kommuneplanramme: Kokkedal Vest, Link til planen
https://dokument.plandata.dk/11_10903927_1660119072228.pdf

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.599.000 kr.
Grundværdi:	2.515.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.879.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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: Birkehaven 514, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2267
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jf. sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.276 Forbrug: 1.757,30 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Birkehaven 514, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2267
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.684	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	16.700	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	7.295	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.608			
Grundejerforening	kr.	650	I alt	kr.	4.531.917
Skorstensfejning	kr.	639			
Rottebekæmpelse 2026	kr.	115			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

44.691

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.094 md./ 289.127 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.638 md./ 235.661 år v/24,60%
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: 31.01.2026
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: 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.



Adresse: Birkehaven 514, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2267
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 31.01.2026

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:

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
Totalkredit/2,9% Obligationslån	Obligationslån	2.132.296	2.132.296	2.242.720	DKK	2,91	144.744	24,00	3,34			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Brønsholmgård grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.000 i form af Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

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

Type: Indbygningsovn af mærket Gorenje

Type: Emhætte af mærket Ukendt

Type: Keramisk kogeplader af mærket Siemens

Type: Opvaskemaskine af mærket Siemens

Type: Køle/fryseskab af mærket Siemens

Type: Vaskemaskine af mærket Asko

Type: Tørretumbler af mærket Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre på ejendommen i øvrigt medfølger ikke.

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 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 grundskyldsbetaling 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.



Adresse: Birkehaven 514, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 340-2267
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 31.01.2026

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

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.

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.

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.

Huslejenævnsager

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

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område med spildevandsplaner under Spildevandsplan 2021 Fredensborg Kommune. Yderligere info kan ses på https://kort.fredensborg.dk/spatialmap?profile=spildevandsplan_2021.

Varmeplan

Ejendommen er beliggende i et område med varmeplaner, under varmeplanen Fredensborg kommune 2023-2028. Yderligere info kan ses på <https://kort.plandata.dk/spatialmap>.

Priser for affald i 2025

De obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koster kr. 4.608 – en reduktion i forhold til 2024. For enfamilieboliger med 240 liters beholdere (14-dages tømning) falder gebyret med kr. 410. Gebyrer for mad- og restaffald afhænger af boligtypen samt antal og størrelse af beholdere ved fællesordninger.

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.