

REAL



Birkehaven 201, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	230
Kontant	4.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.159	Grund m ²	983
Byggeår	1971	Energimærke	E

Sagsnr. **340-1969**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 08.09.2026



Sjældent udbudt håndværkertilbud – stor 2-etagers villa til en skarp pris

Her får I en villa med masser af potentiale og rig mulighed for at sætte jeres eget præg. Boligen er det oplagte valg for den store børnefamilie, der drømmer om god plads og muligheden for at skabe et hjem helt efter egne ønsker. Som en sjældenhed i området, hvor de fleste villaer er opført i ét plan, byder denne unikke bolig på to velindrettede etager med en funktionel planløsning og masser af plads og indretningsmuligheder.

Beliggenheden er særdeles familievenlig. Børnene kan færdes trygt via områdets lukkede stisystemer, og blot 100 meter fra hoveddøren finder I store, naturskønne områder, der indbyder til gåture, løbeture og leg i det fri.

Stueetagen byder på en indbydende entré, en stor og lys vinkelstue med udgang til haven, et rummeligt spisekøkken, bryggers, gæstetoilet samt et stort værelse.

På førstesalen mødes I af en rummelig repos, fire store værelser og to badeværelser, hvoraf det ene har adgang til sauna. To af værelserne har udgang til en hyggelig havestue med en skøn udsigt over området.

Udenfor venter en frodig og ugeneret have med masser af stemning. Her finder I frugttræer, en stor græsplæne, flere solrige fliseterrasser og en dobbelt carport. Swimmingpoolen har ikke været benyttet i en årrække, men rummer et spændende potentiale. Med lidt tid og engagement kan haven igen blive et helt fantastisk frirum – fyldt med gammel, smuk beplantning og plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Boligen trænger til en opdatering, men udgangspunktet er særdeles godt. Her får I en solid og velholdt ejendom, som gennem årene er blevet passet godt på, og som med de rette moderniseringer kan danne de perfekte rammer om jeres familie de næste mange år.

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: Ariyan Rahnama Sarmoli

Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

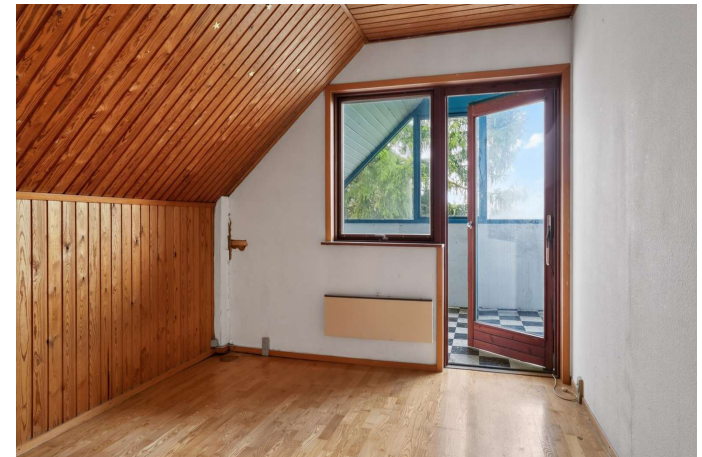
Dato: 08.09.2026



Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

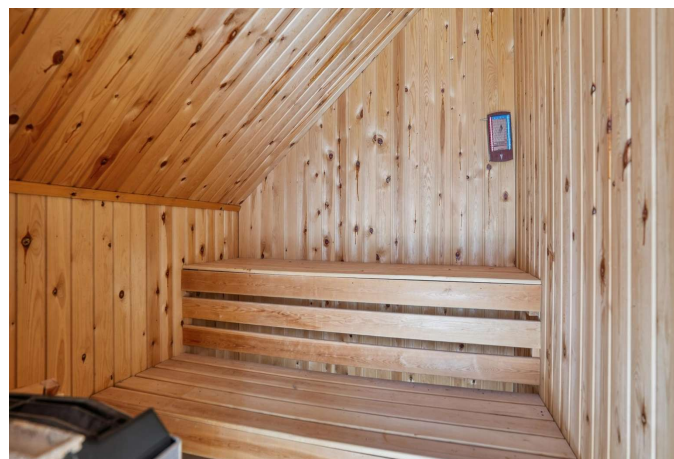
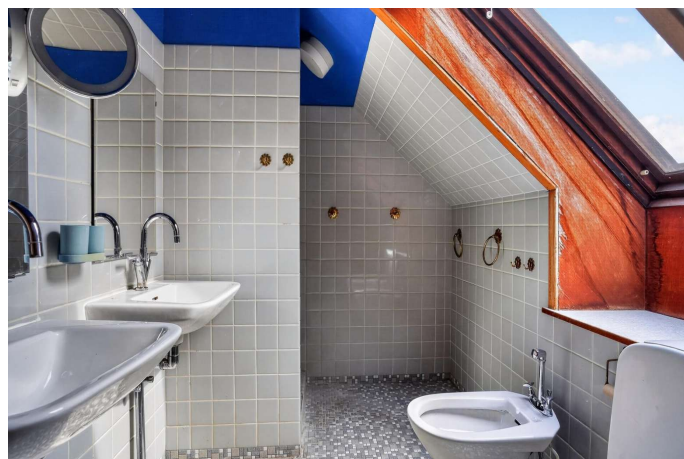
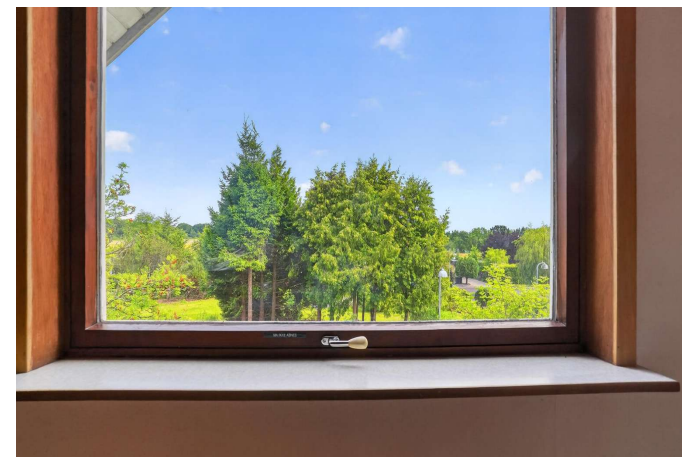
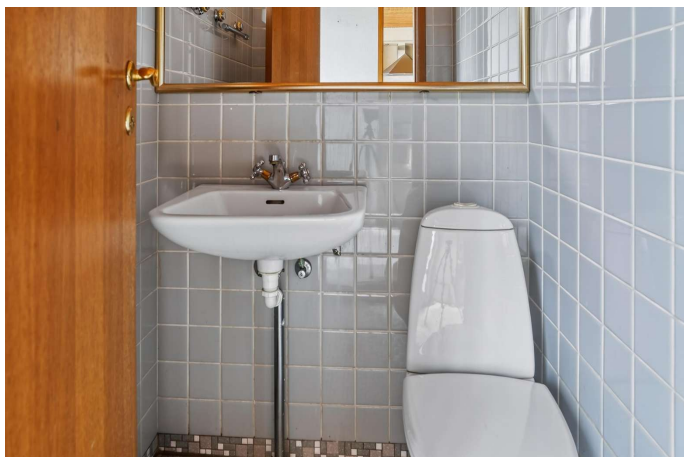
Dato: 08.09.2026



Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 08.09.2026



Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

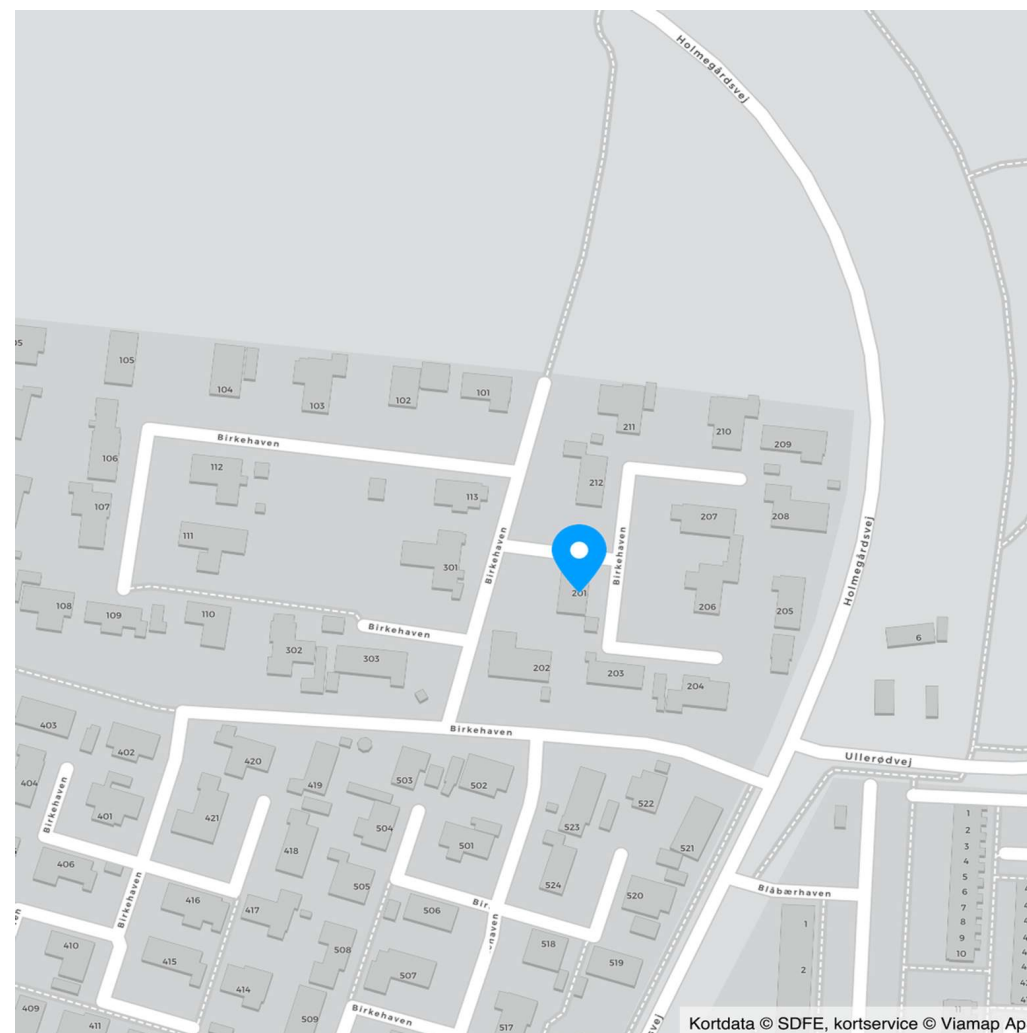
Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 08.09.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 08.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 12v Vejenbrød By, Karlebo
BFE-nr.: 2377369
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971

Arealer**

Grundareal: 983 m²
Boligareal i alt: 230 m²
Øvrige arealer:
Carport: 24 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.897.000
Grundværdi: 2.694.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.917.600
Grundlag for grundskyld: 2.155.200

* 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: 31.07.1969 - Byplanvedtægt nr. 5, tillæg
- Nr. 2: 04.02.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan KB 01 - Kokkedal Vest
Lokalplan BV05 - Vejenbrød by og Brønsholm by

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 08.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikkring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jf. Sælgers Husforsikring policenummer: 3857247

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.400 Forbrug: 23.814 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tallene er baseret på en standardiseret brug af bygningen.

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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-1969
 Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 08.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.980	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	17.888	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation 2026 jf. takstblad	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.961
Grundejerforening jf. budget 2026	kr.	650	I alt	kr.	5.040.811
Rottebekæmpelse	kr.	108			
Skorstensfejning	kr.	639			
Husforsikring	kr.	5.994			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 49.902			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.494 md. / 329.927 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.129 md. / 265.548 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.159

Dato: 08.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 500.000
Nr. 5: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		08.09.2026

Grundejerforening

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

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

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.

Huslejenævnssager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnssager på ejendommen

Brændeovn

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

Priser for affald i 2026

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.



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.