



REAL

## Birkehaven 201, 2980 Kokkedal

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>230</b> |
| Kontantpris | <b>5.000.000</b>     | Værelser    | <b>7</b>   |
| Ejerudgift  | <b>4.459</b>         | Grund m2    | <b>983</b> |
| Byggear     | <b>1971</b>          | Energimærke | <b>E</b>   |

Sagsnr. **340-1969**

**RealMæglerne** Kokkedal-Nivå ApS

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

Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 340-1969  
Ejerudgift/md.: kr. 4.459

Dato: 06.12.2025



### Beskrivelse:

**Dine, mine og vores børn? Her finder I ejendommen med størrelsen, som er placeret på en af byen store grunde på lige knap 1.000 m<sup>2</sup>**

På Birkehaven 201 kommer I til at bo med store, skønne naturområder 100 meter fra hoveddøren i et dejligt kvarter, hvor det gode naboskab er i højsæde.

Villaen på Birkehaven 201 er opført i 1971, og sjældent for området, hvor de fleste villaer er etplansvillaer, får I her to velindrettede etagers bolig.

I stueetagen finder I et stort værelse, bryggers, rummeligt spisekøkken, entré, gæstetoilet og en stor, vinklet stue med udgang til haven. På førstesalen mødes I af rummelige badeværelser, hvoraf det ene har adgang til sauna, en rummelig repos og hele fire gedigne værelser. De to af værelserne heroppe har udgang til en hyggelig havestue med en skøn udsigt over området.

Huset trænger til lidt opdateringer og en kærlig hånd, men udgangspunktet er en sund ejendom, der er holdt af og passet på gennem tiden, og som med få greb kan danne de skønneste rammer om jeres fremtidige minder.

Haven er frodig og fuldkommen ugenert. Her er frugttræer og skøn plæne, store fliseterrasser og sol gennem hele dagen. Her kræves bare lidt mandetimer og så har I en helt fantastisk stemningsfuld have, spækket med gammel beplantning og med plads til både leg og sjov, afslapning og hyggeligt samvær.

Området er præget af en særlig ro. Her er tale om en af de slags kvarterer, hvor man bliver boende længe, når man først er flyttet ind. For tiden er der lidt generationsskifte og her flytter nye, yngre familier med børn ind side om side med deres nye naboer,

### 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.

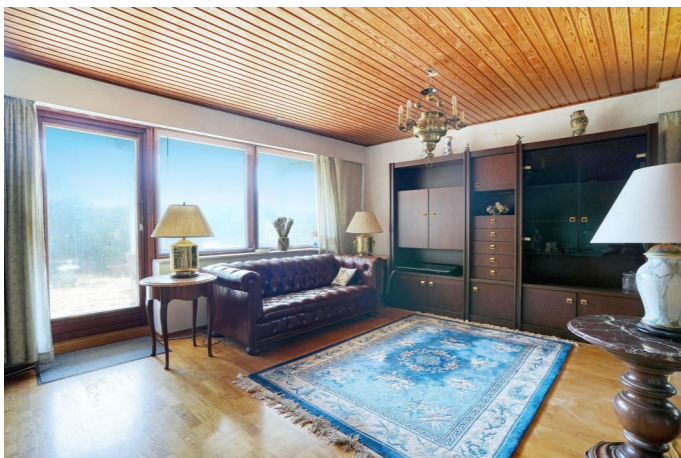
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christoffer La Cour Bentzon

Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 340-1969  
Ejerudgift/md.: kr. 4.459

Dato: 06.12.2025



Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 340-1969  
Ejerudgift/md.: kr. 4.459

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

**REAL**





Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 340-1969  
Ejerudgift/md.: kr. 4.459

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                    |
| Må benyttes til:    | Beboelse                         |
| Kommune:            | Fredensborg                      |
| Matr.nr.:           | 12 v Vejenbrød By, Karlebo       |
| BFE-nr.:            | 2377369                          |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Offentlig                        |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Elvarme                          |
| Opført/ombygget år: | 1971                             |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 4.785.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 2.740.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.828.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 2.192.000 kr. |

**Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 983 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 230 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 99 m <sup>2</sup>  |

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Øvrige arealer:   |                   |
| Carport:          | 24 m <sup>2</sup> |
| Overdækket areal: | 20 m <sup>2</sup> |

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 31.07.1969 lbnr. 10554-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 5, tillæg  
Filnavn: 14\_Y\_221  
Nr. 2 lyst d. 04.02.1970 lbnr. 1655-14 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,  
grundejerforening mv.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 340-1969  
Ejerudgift/md.: kr. 4.459

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:  
Forsikringsselskab:  
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.400 Forbrug: 23.814,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 340-1969  
Ejerudgift/md.: kr. 4.459

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

|                            |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|----------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat          | kr. | 19.523 | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 5.000.000 |
| Grundskyld                 | kr. | 18.194 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 14.635    |
| Husforsikring              | kr. | 10.032 | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 31.850    |
| Renovation                 | kr. | 4.608  |                                  |     |           |
| Grundejerforening          | kr. | 500    | I alt                            | kr. | 5.046.485 |
| Rottebekæmpelse (anslået)  | kr. | 150    |                                  |     |           |
| Skorstensfejning (anslået) | kr. | 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.

Ejerudgift i alt 1 år

53.507

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 26.322 md./ 315.868 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.412 md./ 256.947 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: 06.12.2025  
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.



Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 340-1969  
Ejerudgift/md.: kr. 4.459

Dato: 06.12.2025

#### 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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

#### **Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Brønsholmgård GF

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

#### **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 - områdeklassificeret som lettere foruren**

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

#### **Plan - Vejenbrød by og Brønsholm by**

Planens navn: Vejenbrød by og Brønsholm by

Plannummer: BV05

Planstatus: Vedtaget

#### **Kloakopland - KO58**



Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 340-1969  
Ejerudgift/md.: kr. 4.459

Dato: 06.12.2025

Matriklen er beliggende indenfor et kloakopland. Navn på område: KO58. Den eksisterende kloaktype for området er Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning). Der er ikke planlagt ændringer af kloakeringen.

#### **Forfalden gæld til kommunen**

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

#### **Huslejenævns sager**

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

#### **Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser**

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 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. For enfamilieboliger med 240 liters mad- og restaffaldsbeholdere (14-dages tømning) sænkes gebyret med 410 kr. Gebyrer for mad- og restaffald varierer afhængigt af boligformen, hvor etageboliger og samlede bebyggelser med fælles beholdere har priser, der afhænger af beholderantal og -størrelse.

# 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 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.