

Birkehaven 206, 2980 Kokkedal

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**159**
Kontant	**5.295.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**4.044**	Grund m^2	**940**
Byggeår	**1970**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **340-2466**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / www.realmaeglerne.dk/kokkedal

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
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 206, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 340-2466
Ejerudgift/md.: kr. 4.044

Dato: 09.11.2026



Rummelig familievilla med masser af muligheder på en af områdets største grunde

Velkommen til Birkehaven 206 en rummelig villa med gode rammer om familielivet og masser af plads både inde og ude. Her får I 159 m² bolig på en skøn grund på hele 940 m² i et etableret villakvarter i Kokkedal. Villaen er opført i 1970 og byder på seks rum, der tilsammen giver en fleksibel planløsning med gode muligheder for både fællesskab og privatliv.

Boligens opholdsafdeling byder på en rummelig stue og spisestue med et dejligt lysindfald fra de store vinduespartier. Her er god plads til at indrette et hyggeligt sofamiljø og et indbydende spiseområde, hvor familie og venner kan samles. I naturlig forlængelse heraf finder I køkkenet, som er praktisk placeret i forhold til boligens øvrige opholdsarealer.

De øvrige fem værelser giver gode muligheder for at indrette hjemmet efter familiens behov, hvad enten I ønsker børneværelser, et separat soveværelse, hjemmekontor eller hobbyrum. Hertil kommer et badeværelse med badekar samt et separat gæstetoilet, der bidrager til en praktisk hverdag. Boligen rummer desuden et bryggers med plads til opbevaring og hverdagens praktiske gøremål.

Udendørs venter en dejlig grund på 940 m² med god plads til at skabe et indbydende havemiljø. Her er mulighed for at indrette hyggelige terrasseområder, grønne opholdsarealer og plads til både leg og afslapning. De frodige omgivelser danner en skøn ramme om udelivet, hvor sommerens lange dage kan nydes med familie og venner.

Til ejendommen hører desuden en muret garage på 40 m², som giver gode muligheder for parkering, opbevaring eller hobbyaktiviteter.

Her får I en villa med en fleksibel indretning, gode kvadratmeter og en stor grund, der tilsammen giver et rigtig godt udgangspunkt for at skabe et hjem, der passer til netop jeres ønsker og behov.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Birkehaven 206, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 340-2466
Ejerudgift/md.: kr. 4.044

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Birkehaven 206, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 340-2466
Ejerudgift/md.: kr. 4.044

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Birkehaven 206, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 340-2466
Ejerudgift/md.: kr. 4.044

Dato: 09.11.2026













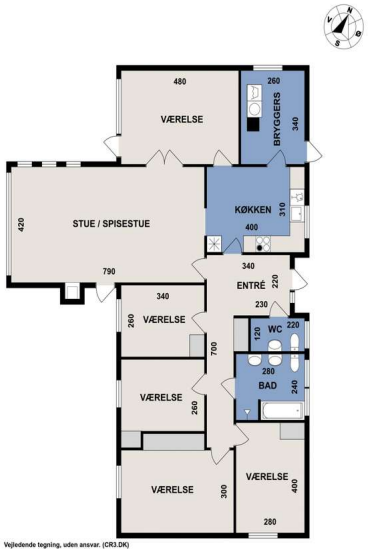
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

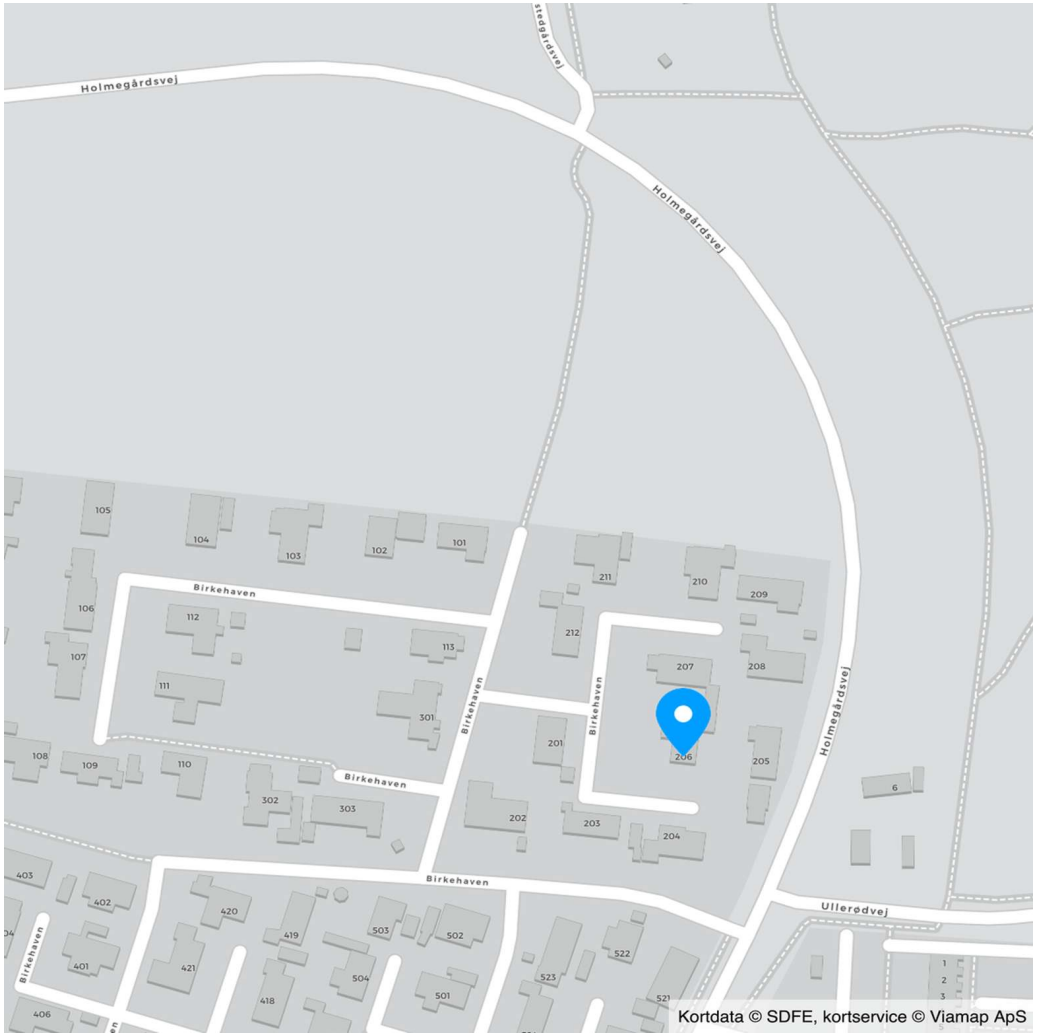
Adresse: Birkehaven 206, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 340-2466
Ejerudgift/md.: kr. 4.044

Dato: 09.11.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Birkehaven 206, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 340-2466
Ejerudgift/md.: kr. 4.044

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	12q Vejenbrød By, Karlebo
BFE-nr.:	2377364
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.233.000
Grundværdi:	2.652.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.386.400
Grundlag for grundskyld:	2.121.600

Arealer**

Grundareal:	940 m^2
Boligareal i alt:	159 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	40 m^2

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 31.07.1969 - Byplanvedtægt nr. 5, tillæg
- Nr. 2: 26.09.1969 - Retsanm 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):

De eksisterende hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Birkehaven 206, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 340-2466
Ejerudgift/md.: kr. 4.044

Dato: 09.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos if forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice, policenummer: 41-941756

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 26.900 Forbrug: 21.990 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tallene er baseret på 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 salgsopstillingens 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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Pejseindsats
Produktions- og installationstidspunktet for ejendommens 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.

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

Huslejenævnssager
Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnssager vedr. ejendommen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Birkehaven 206, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 340-2466
Ejerudgift/md.: kr. 4.044

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.271
Grundskyld	kr.	17.609
Renovation	kr.	4.643
Grundejerforening	kr.	650
Ejendomsbidrag 2026	kr.	1.546
Husforsikring	kr.	6.812
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.531

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	5.338.067

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere herunder juridiske, finansielle og byggetekniske mv.

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.681 md. / 356.174 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.893 md. / 286.718 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: Birkehaven 206, 2980 Kokkedal Kontantpris: kr. 5.295.000	Sagsnr.: 340-2466 Ejerudgift/md.: kr. 4.044	Dato: 09.11.2026

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. 1.285.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

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 RealMæglernes 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.