

REAL



Birkehaven 201, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	230
Kontant	5.000.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.474	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

Formulærens 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. 5.000.000

Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 11.03.2026



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 m²

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 to 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, som for manges vedkommende har boet her gennem mange årtier. De lukkede ...

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.

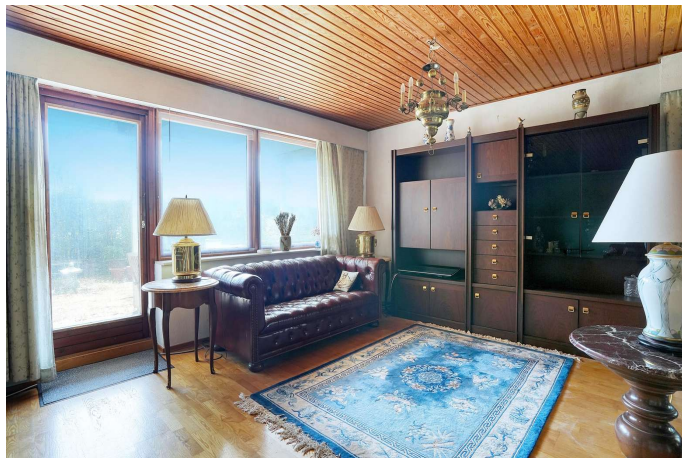
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Sand Brasa Calvo

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

Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 11.03.2026

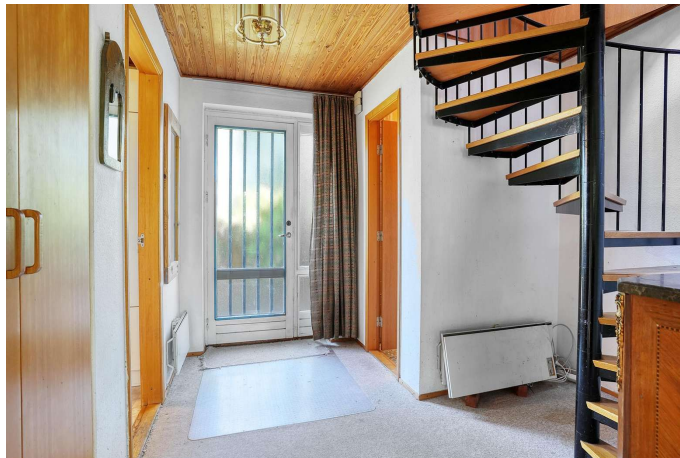




Adresse: Birkehaven 201, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.000.000

Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 11.03.2026



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

Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 11.03.2026



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

Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 11.03.2026



1. SAL



STUEPLAN

Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





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

Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 11.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	4.897.000
Grundværdi:	2.694.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.917.600
Grundlag for grundskyld:	2.155.200

Arealer**

Grundareal:	983 m ²
Boligareal i alt:	230 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	24 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: 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):

De i ejendommen medfølgende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 11.03.2026

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:
Forsikringssselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.400 Forbrug: 23.814 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 salgsoptillingens 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



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

Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 11.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.980	Kontantpris	kr.	5.000.000
Grundskyld	kr.	17.888	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation 2026 jf. takstblad	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Grundejerforening (anslået)	kr.	500	I alt	kr.	5.046.009
Rottebekæmpelse (anslået)	kr.	150	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.		
Skorstensfejning (anslået)	kr.	500			
Husforsikring	kr.	10.032			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.693			

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 26.341 md. / 316.087 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.416 md. / 256.991 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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. 4.474

Dato: 11.03.2026

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:

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 forurenat

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

Plan - Vejenbrød by og Brønsholm by

Planens navn: Vejenbrød by og Brønsholm by

Plannummer: BV05

Planstatus: Vedtaget

Kloakopland - K058

Matriklen er beliggende indenfor et kloakopland. Navn på område: K058. 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.

Huslejenævnsager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnsager 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



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

Sagsnr.: 340-1969
Ejerudgift/md.: kr. 4.474

Dato: 11.03.2026

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[®]

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.