

REAL



Enebærhaven 103, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	144
Kontant	4.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.259	Grund m ²	1.049
Byggeår	1973	Energimærke	F

Sagsnr. **340-2379**

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: Enebærhaven 103, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2379
Ejerudgift/md.: kr. 4.259

Dato: 12.05.2026



Super velbeliggende etplansvilla med stor solrig have

Velkommen til Enebærhaven 103 – en indbydende og velholdt familievilla, hvor klassisk 70'er-arkitektur møder moderne komfort og en varm, hjemlig atmosfære. Her får I et hjem med masser af sjæl, skønt lysindfald og en gennemtænkt planløsning, der skaber perfekte rammer for familielivet.

Villaen er opført i 1973 og rummer 144 veldisponerede boligkvadratmeter. Boligens naturlige samlingspunkt er den store og hyggelige vinkelstue med flotte lysindfald og god plads til både spiseafdeling og sofaarrangement. Her er der en skøn rumfornemmelse og stor fleksibilitet i indretningen, med mulighed for at etablere et ekstra værelse, hvis behovet opstår. Køkkenet fremstår lyst og stilrent med gode arbejdsforhold og masser af opbevaringsplads. Fra stuen er der udgang til en hyggelig udestue, som skaber en glidende overgang mellem inde- og udeliv og inviterer haven helt ind i hjemmet.

Boligen byder desuden på tre gode værelser, et stort og lyst badeværelse med både badekar og separat bruseniche samt et praktisk gæstetoilet. Det rummelige bryggers med egen indgang gør hverdagen ekstra nem med gode vaskefaciliteter og masser af opbevaringsplads.

Udendørs venter en skøn og ugeneret grund på hele 1.049 m². Haven er smukt anlagt, sydvest og sikrer solrige eftermiddage og aftener – perfekte rammer til leg, afslapning og hyggelige sommeraftener i grønne omgivelser. Til ejendommen hører også carport samt et praktisk skur med god plads til både hobby og opbevaring.

Beliggenheden fuldender helhedsoplevelsen. Her bor I fredeligt og familievenligt i et attraktivt kvarter med lukkede stisystemer til både Kokkedal Skole og Nordsjællands Grundskole og Gymnasium. Samtidig er naturen altid tæt på med både skov, eng og strand inden for kort afstand.

En bolig med varme, charme og masser af muligheder – perfekt til jer, der drømmer om et hjem med karakter, plads til familielivet og en attraktiv

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: Enebærhaven 103, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2379
Ejerudgift/md.: kr. 4.259

Dato: 12.05.2026



Adresse: Enebærhaven 103, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2379
Ejerudgift/md.: kr. 4.259

Dato: 12.05.2026





Adresse: Enebærhaven 103, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2379
Ejerudgift/md.: kr. 4.259

Dato: 12.05.2026





Adresse: Enebærhaven 103, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2379
Ejerudgift/md.: kr. 4.259

Dato: 12.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 11p Vejenbrød By, Karlebo
BFE-nr.: 2377348
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.101.000
Grundværdi: 3.375.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.280.800
Grundlag for grundskyld: 2.700.000

Arealer**

Grundareal: 1.049 m²
Bolgareal i alt: 144 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 19 m²
Carport: 19 m²

** 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. : 12.05.2026 -
- Nr. 1: 13.11.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Tillige lyst pants-tiftende. 5/7-1965, 6/3-1972 lyst ptgn
- Nr. 2: 06.07.1965 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 12.07.1969 - Byplanvedtægt nr. 5

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):

Opvaskemaskine, Køle/fryseskab, Kogeplade, Mikrobølgeovn, Ovn, Emhætte, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Enebærhaven 103, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2379
Ejerudgift/md.: kr. 4.259

Dato: 12.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice, policenummer: 4100103717926/001

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.500 Forbrug: 19.913 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F

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.

Brændeovne, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Dette skal ske senest 12 måneder efter overtagelsen af boligen. Forholdet skal indberettes digitalt til Miljøstyrelsen. Køber må forvente omkostninger hertil.

Jordforurening

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

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.



Adresse: Enebærhaven 103, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2379
Ejerudgift/md.: kr. 4.259

Dato: 12.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.732	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	22.410	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	650	I alt	kr.	5.036.850
Rottebekæmpelse	kr.	120			
Husforsikring	kr.	5.912	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.		
Skorstensfejerafgift	kr.	639			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.106			

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 27.397 md. / 328.759 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.050 md. / 264.600 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Enebærhaven 103, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 340-2379
Ejerudgift/md.: kr. 4.259

Dato: 12.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 958.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		12.05.2026

Grundejerforening

Navn: Brønsholmgård GF

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 sagsbehandler-team i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.