



REAL

Enebærhaven 706, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	170
Kontant	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.461	Grund m ²	759
Byggeår	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **340-2449**

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 706, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 340-2449
Ejerudgift/md.: kr. 4.461

Dato: 09.09.2026



Helt igennem gennemført familievilla med 266 etagemeter og solceller

På Enebærhaven 706 venter en velholdt og indbydende familievilla med 170 m² bolig og yderligere 96 m² kælderareal. Boligen er gennemtænkt indrettet med en tydelig opdeling mellem værelsesafdeling og opholdsrum, og hertil kommer en dejlig have, gode terrassemiljøer og solceller på taget.

Det store køkken-alrum er uden tvivl et af husets højdepunkter. Det lyse køkken er indrettet med kogeø, god skabsplads og varme træbordplader, mens de store vinduespartier giver et imponerende lysindfald og lader haven blive en naturlig del af rummet. Her er god plads omkring spisebordet, og videre herfra ligger opholdsstuen med pejseindsats og direkte forbindelse til udelivet.

I husets separate værelsesafdeling finder I tre gode værelser, herunder et stort soveværelse, samt et lyst badeværelse med separat bruseniche. Planløsningen er enkel og funktionel og passer særligt godt til familien, der ønsker både fælles opholdsrum og mulighed for at trække sig tilbage.

Kælderen giver boligen en ekstra dimension og er noget helt særligt for området. Den rummer blandt andet et stort hobbyrum, vaskerum, vinrum og disponible rum, som kan anvendes til eksempelvis træning, hjemmebiograf, opbevaring eller andre praktiske formål.

Udenfor fortsætter de gode rammer på den 759 m² store grund. Fra boligen træder I direkte ud til et stort flisebelagt terrassemiljø, mens den hævede have skaber en flot overgang til den grønne plæne. Haven er omkranset af hæk og fremstår både privat og velholdt med træer og beplantning. Til ejendommen hører desuden en dobbelt carport med redskabsrum.

Enebærhaven er et roligt og attraktivt villaområde med kort afstand til hverdagens fornødenheder, herunder skole, daginstitutioner, indkøb og grønne områder.

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.

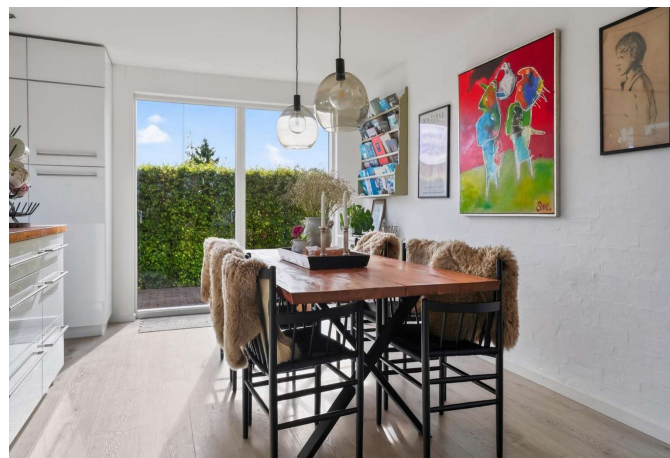
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christoffer La Cour Bentzon

Adresse: Enebærhaven 706, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 340-2449
Ejerudgift/md.: kr. 4.461

Dato: 09.09.2026



Adresse: Enebærhaven 706, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 340-2449
Ejerudgift/md.: kr. 4.461

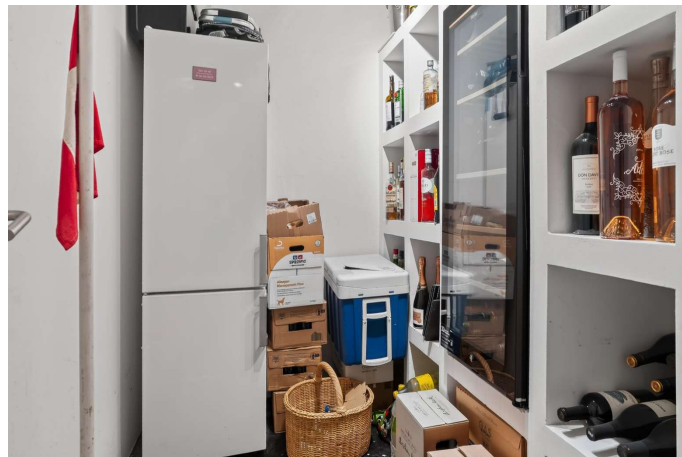
Dato: 09.09.2026



Adresse: Enebærhaven 706, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 340-2449
Ejerudgift/md.: kr. 4.461

Dato: 09.09.2026



Adresse: Enebærhaven 706, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

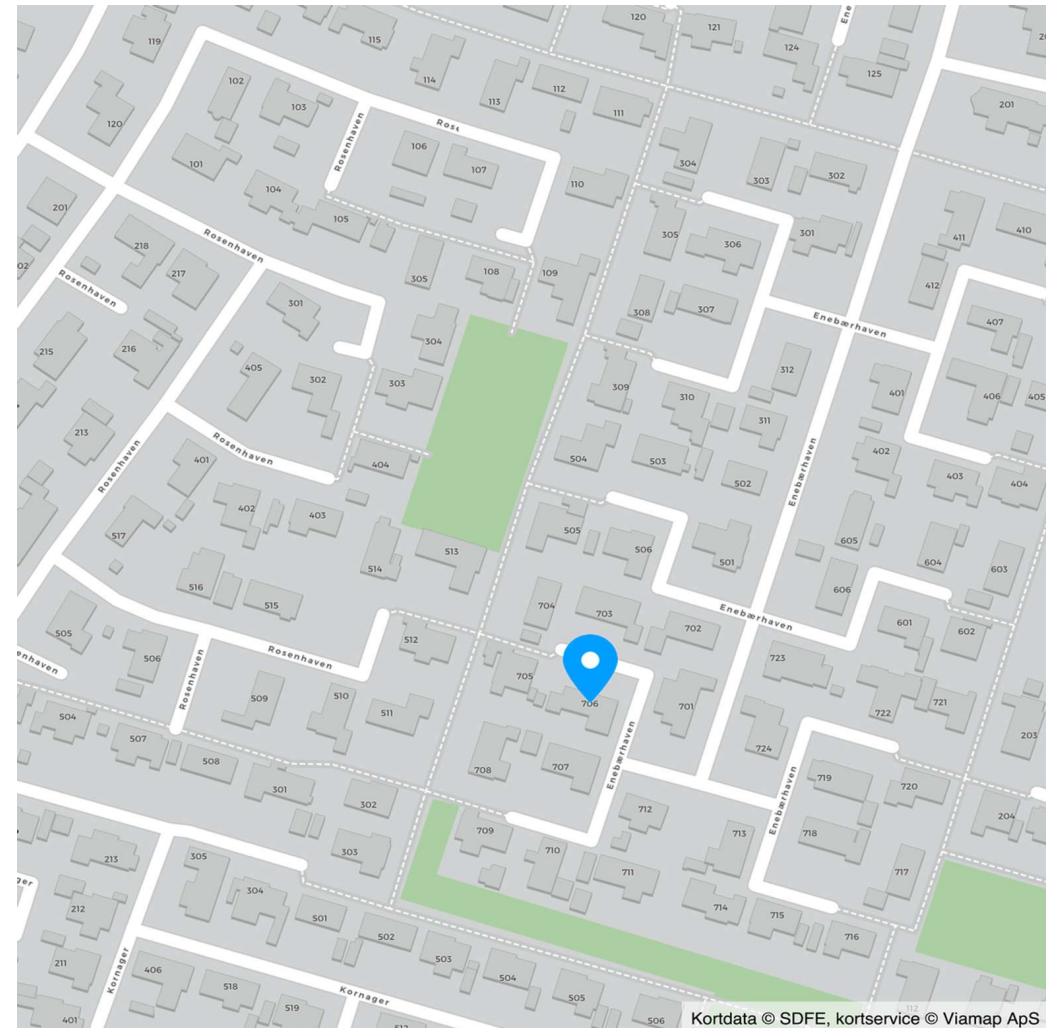
Sagsnr.: 340-2449
Ejerudgift/md.: kr. 4.461

Dato: 09.09.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Enebærhaven 706, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 340-2449
Ejerudgift/md.: kr. 4.461

Dato: 09.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 1bg Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.: 2371753
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1970

Arealer**

Grundareal: 759 m²
Boligareal i alt: 170 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 96 m²
Carport: 36 m²
heraf areal af indbygget ud-
hus: 8 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.281.000
Grundværdi: 3.108.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.224.800
Grundlag for grundskyld: 2.486.400

** 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: 13.11.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Tillige lyst pant-stiftende. 5/7-1965, 6/3-1972 lyst ptgn
- Nr. 2: 16.11.1964 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 15.05.1971 - Byplanvedtægt nr. 11 13/7-1971 lyst ptgn

Planer

Kommuneplan KB 01 - Kokkedal Vest
Lokalplan BV11 - En del af Brønsholm by

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Gram), Køleskab (Miele), Fryser (AEG), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (Termex), Kogeplade (Gaggenau), Ovn (Siemens), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung), Vinkøleskab (Haier), Medfølger ikke: Opvaskemaskine Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Enebærhaven 706, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 340-2449
Ejerudgift/md.: kr. 4.461

Dato: 09.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice, policenummer: 705-154.436

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.200 Forbrug: 31.820 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: pejs

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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Enebærhaven 706, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 340-2449
Ejerudgift/md.: kr. 4.461

Dato: 09.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	21.546	Kontantpris	kr. 6.995.000
Grundskyld	kr.	20.637	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 43.850
Renovation	kr.	4.643	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 10.934
Grundejerforening anslået	kr.	650	I alt	kr. 7.049.784
Ejendomsbidrag 2026	kr.	769	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.	
Husforsikring	kr.	5.290		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 53.536		

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.468 md. / 461.612 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.962 md. / 371.548 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: Enebærhaven 706, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 340-2449
Ejerudgift/md.: kr. 4.461

Dato: 09.09.2026

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 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 hvilen de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 823.000
Nr. 6: hovedstol kr. 3.000.000
Nr. 7: hovedstol kr. 110.000
Nr. 8: hovedstol kr. 62.000
Nr. 9: hovedstol kr. 733.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		09.09.2026

Grundejerforening

Navn: Brønsholmgård GF
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

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 foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Huslejenævnssager

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

Pejseindsatsen

Der findes en pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Solcelleanlæg

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen forefindes et solcelleanlæg, som ifølge sælgers oplysninger er fuldt afskrevet. Anlæggets GSRN-nr. er 571313174115920594. Sælger og sælgers ejendomsmægler er uden ansvar for ovenstående vedrørende ejerskiftet af anlægget. Køber opfordres til at søge egen rådgivning om anlæggets overdragelse, herunder registrering af anlægget og de dertil knyttede rettigheder og forpligtelser.

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a solid blue square.

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.