



REAL

Blåbærhaven 18, st. th, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	90
Kontant	1.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.129	Altan	Ja
Byggeår	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2331**

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: Blåbærhaven 18, st. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 340-2331
Ejerudgift/md.: kr. 5.129

Dato: 26.03.2026



Supervelindrettet høj stueejlighed – den store 3-værelses model

Velkommen til denne supervelindrettede 3-værelses lejlighed på 90 m², som fremstår lys, moderne og særdeles indflytningsklar.

Du bydes velkommen i en rummelig entré med god plads til overtøj og sko samt praktisk opbevaring i indbyggede skabe. Herfra er der adgang til boligens øvrige rum, herunder den store og indbydende opholdsstue. Stuen har et skønt lysindfald fra de brede vinduespartier og byder på god plads til både sofa- og spiseafdeling. Herfra er der direkte udgang til den store, overdækkede og vestvendte altan, som er ideel til afslapning og hyggelige stunder. Køkkenet er holdt i et lyst og tidløst udtryk og ligger i åben forbindelse med spiseområdet. Det fremstår funktionelt med gode skabs- og arbejdsforhold samt alle nødvendige hvidevarer.

Lejligheden rummer to meget store soveværelser, som begge har plads til dobbelt-seng, arbejdsbord og garderobeskabe. Det største værelse har direkte udgang til altanen. Badeværelset fremstår pænt og velholdt med separat bruseniche.

Til boligen hører eget kælderrum.

Ejendommen er en del af en sund og veldrevet ejerforening og er beliggende tæt på indkøb, offentlig transport og grønne områder. Her får du desuden adgang til en lang række attraktive fællesfaciliteter, herunder veludstyret motionsrum, sauna, solarium, indendørs svømmehal, vaskerier, selskabslokale og meget mere, som bidrager til ekstra komfort og høj livskvalitet i hverdagen.

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: Blåbærhaven 18, st. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 340-2331
Ejerudgift/md.: kr. 5.129

Dato: 26.03.2026



Stue



Værelse



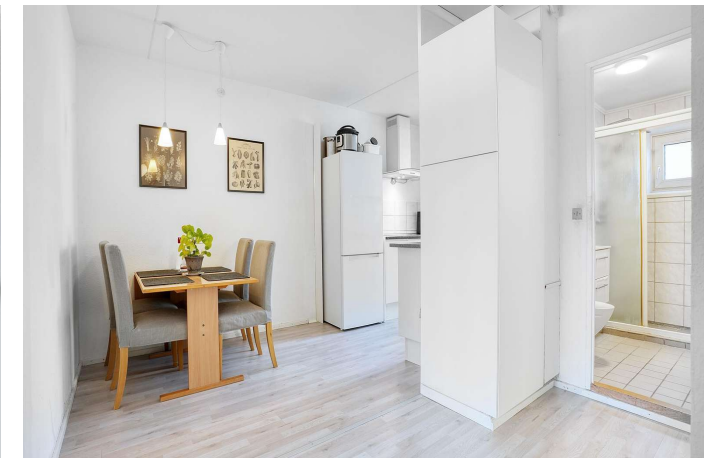
Køkken



Stue



Værelse



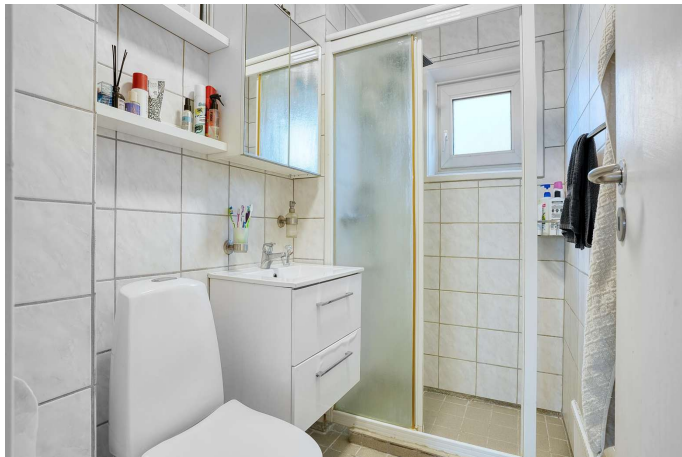
Køkken



Adresse: Blåbærhaven 18, st. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 340-2331
Ejerudgift/md.: kr. 5.129

Dato: 26.03.2026



Badeværelse



Altan



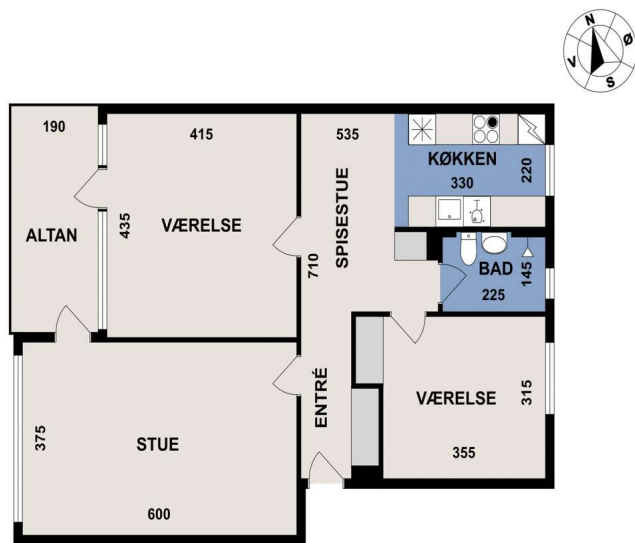
Ejendommen



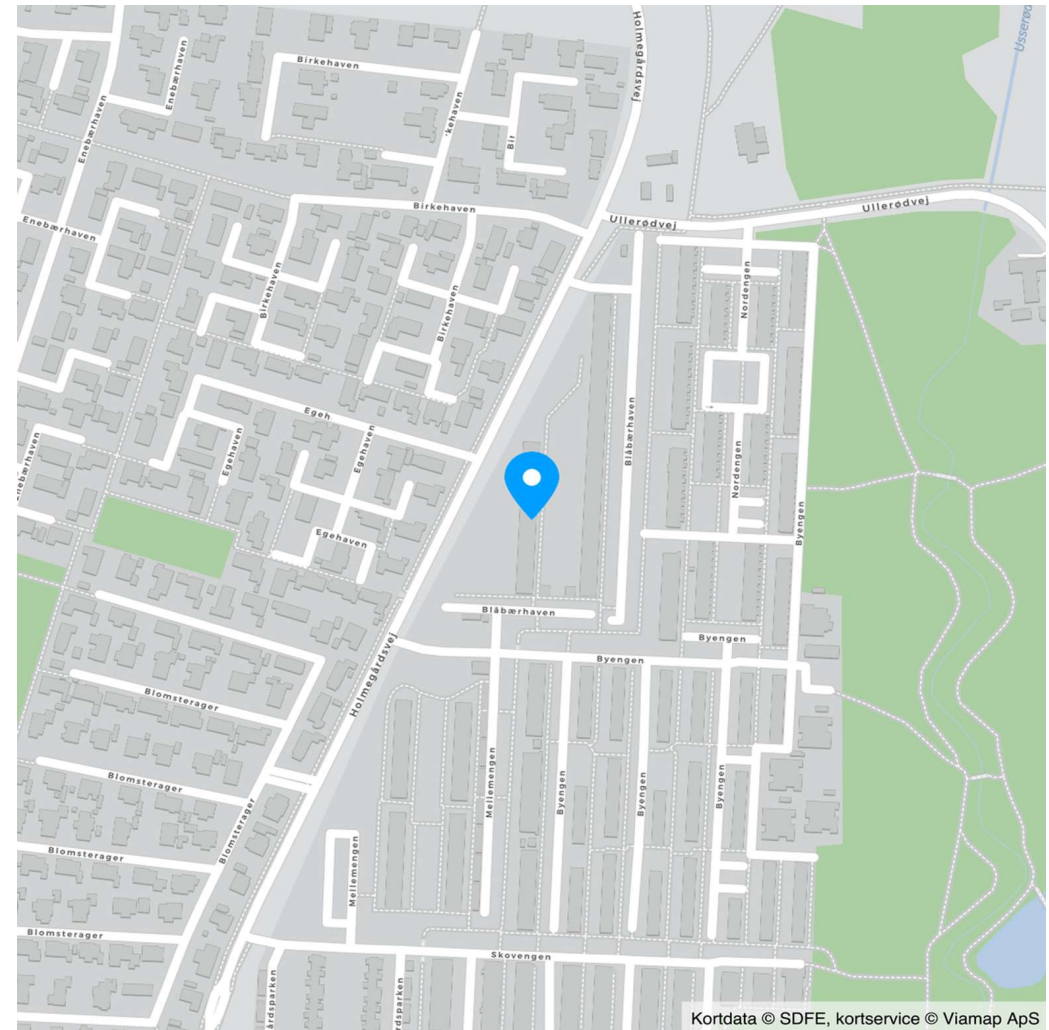
Adresse: Blåbærhaven 18, st. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 340-2331
Ejerudgift/md.: kr. 5.129

Dato: 26.03.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.





Adresse: Blåbærhaven 18, st. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 340-2331
Ejerudgift/md.: kr. 5.129

Dato: 26.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	11m Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	247546
Ejerl. Nr.:	190
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.869.000
Grundværdi:	1.200.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.495.200
Grundlag for grundskyld:	960.000

Arealer**

Tinglyst areal:	100 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	84 m ²
Heraf kælder & altan:	16 m ²
BBR-boligareal:	90 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Opvaskemaskine (Miele), Kogeplade, Ovn (Miele), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Blåbærhaven 18, st. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 340-2331
Ejerudgift/md.: kr. 5.129

Dato: 26.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejendomsforsikringspolice under policenummer: 4031553.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug: A/C
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

I henhold til administratorbesvarelsen betales der månedligt kr. 1100 i aconto varme.
Ejendommen er opvarmet med fjernvarme.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Blåbærhaven 18, st. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 340-2331
Ejerudgift/md.: kr. 5.129

Dato: 26.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.626	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	7.968	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Antenneforening	kr.	960	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	39.600	Ejerforeningens - ejerskiftegebyr	kr.	1.000
Grundfond	kr.	3.240	I alt	kr.	2.011.675
Affaldssortering + containerplads	kr.	2.076			
Rottebekæmpelse	kr.	80			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	61.550			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.560 md. / 126.726 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.584 md. / 103.014 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: Blåbærhaven 18, st. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 340-2331
Ejerudgift/md.: kr. 5.129

Dato: 26.03.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Der er ingen gæld udenfor købesummen		26.03.2026

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Blåbærhaven
Eksisterende sikkerhed: Kr. 48.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 6 / 956
Tinglyst: 6 / 956
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum nr 190 jf. Administrator besvarelse

Fællesfaciliteter

Af fællesfaciliteter kan bl.a. nævnes: Vaskerier, legeplads, boldbane, værksted, grillplads, selskabslokale, sauna, indendørs pool, bilplejeplads, beboerklub, bordtennisklub, solklub, & motionsrum jf. www.blaabaerhaven.dk. Der skal ansøges om medlemskab til den motionsrummet hos ejerforeningen. Medlemskab koster kr. 50 månedligt pr. person.

Servitutter

- Nr. 1: 13.07.1827 - Dok om brændeindvinding af de kgl skove
- Nr. 2: 02.11.1968 - Byplanvedtægt nr. 6 Vedr 1L, 1EU, 1H, 1D, 1NP, 1NQ
- Nr. 3: 29.03.1973 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 4: 01.08.1973 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 11.05.1981 - Vedtægter for ejerforening, tillæg 14_F_110
- Nr. 6: 15.07.1981 - Vedtægter for ejerforening, tillæg 14_F_110
- Nr. 7: 28.11.1985 - Vedtægter for ejerforening, tillæg 14_F_110
- Nr. 8: 16.10.1986 - Vedtægter for ejerforening, tillæg 14_F_110

- Nr. 9: 16.01.1987 - Dok om transformerstation/anlæg mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 10: 31.05.1991 - Vedtægter for ejerforening, tillæg 14_F_110
- Nr. 11: 13.04.1992 - Vedtægter for ejerforening, tillæg 14_F_110
- Nr. 12: 09.04.2002 - anm byrder anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg

Planer

Kommuneplan - Kommuneplan 2021
Kommuneplan - Kommuneplan 2025
Lokalplan: Del af Kokkedal vest
Lokalplan: En del af Brønsholm by

Andre forhold af væsentlig betydning

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere



Adresse: Blåbærhaven 18, st. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 340-2331
Ejerudgift/md.: kr. 5.129

Dato: 26.03.2026

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

Forfalden gæld til kommunen

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

Huslejenævnsager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnsager vedr. lejligheden.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område med spildevandsplaner under Spildevandsplan 2021 Fredensborg Kommune. Yderligere info kan ses på https://kort.fredensborg.dk/spatialmap?profile=spildevandsplan_2021

Varmeplan

Ejendommen er beliggende i et område med varmeplaner, under varmeplanen Fredensborg kommune 2023-2028. Yderligere info kan ses på <https://kort.plandata.dk/spatialmap>

Lokalplan/Kommuneplan

Ejendommen er beliggende i et område med lokalplaner og/eller kommuneplaner. Der henvises til lokalplanen i Ejendomsdatarapporten. Yderligere info kan ses på <https://www.dingeo.dk/data/plan/>

YouSee Grundpakke

Via antenneforeningen kan man tilmelde sig YouSee Grundpakken for kr. 300 pr. måned.

Varme- og vandregnskab

Varme- og vandregnskab løber i perioden 01.01 til 31.12 og foreligger normalt i marts/april måned og afregnes i den følgende måned. Hvis der ønskes en aflæsning af vand- og varmemålere ved ejerskifte skal ejer selv rette henvendelse til Techem på tlf.87447700 med henvisning til anlægs nr. jf. administratorbesvarelsen. Ejer opkræves et særskilt gebyr af Techem i forbindelse med aflæsningen.

El, vand og afløbsinstallationer

Køber gøres opmærksom på, at ændringer i lejlighedens el, vand og afløbsinstallationer kræver foreningens tilladelse og arbejdet skal udføres af autoriserede håndværkere. Dernæst gøres køber opmærksom på, at vand- og varmerør ligger under gulvene. Såfremt der ikke bruges autoriserede håndværkere, og der sker en skade, er der ingen forsikringsdækning jf.

administratorbesvarelsen.

Husdyr

Man må ikke holde hund eller kat uden forudgående skriftlig tilladelse. Der kan gives tilladelse til at holde én hund eller én kat. Kamphunde/muskelhunde er ikke tilladt.

Navneskilt

Når ny beboer indflytter er der fra ejerforeningens side krav om nyt navneskilt til indgang, postkasse og dør til lejligheden. Der er formkrav til skiltene. Bestilling af nyt navneskilt skal ske gennem ejendommens vicevært.

Udlejning:

Udlejning er tilladt, jvf. vedtægternes bestemmelser.

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.