

Blåbærhaven 18, 3. tv, 2980 Kokkedal

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**90**
Kontant	**2.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**5.219**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1973**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **340- 2402**

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: Blåbærhaven 18, 3. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.495.000
Sagsnr.: 340- 2402
Ejerudgift/md.: kr. 5.219
Dato: 20.11.2026



4-værelses lejlighed med glasinddækket altan

Velkommen til Blåbærhaven 18, 3. tv. Denne indbydende og indflytningsklare ejerlejlighed byder på en god planløsning, lyse gulve og masser af plads til både familieliv og hyggelige stunder. Her får du en entré med indbyggede skabe med skydedøre, en stor og lys opholdsstue med direkte udgang til en glasinddækket, vestvendt altan, hvorfra du kan nyde en flot udsigt over området.

Hertil kommer et rummeligt spisekøkken med god plads til madlavning og samvær, et moderne badeværelse med bruseniche og væghængt toilet samt et stort forældresoveværelse og to gode børneværelser.

Bebyggelsen byder på en del attraktive fællesfaciliteter. Her kan du starte dagen med en træning i motionsrummet, tage en forfriskende dukkert i swimmingpoolen eller slappe af i saunaen. Børnene kan hygge sig på legepladsen, mens du nemt kan holde øje med dem fra køkkenet. Bebyggelsen råder desuden over tre moderne vaskerier, og når der skal inviteres til større sammenkomster, er der mulighed for at benytte selskabslokalet.

Beliggenheden gør hverdagen nem med gåafstand til indkøb, busstoppested og flere børneinstitutioner. På cykel når du Kokkedal Station på blot ca. fem minutter, hvorfra du har gode togforbindelser til både København og Helsingør. Der er også nem adgang til motorvejen, som gør det let at komme rundt i Nordsjælland. Helsingør ligger ca. 16 km væk, mens der er ca. 27 km til København. Til bilen er der gode parkeringsmuligheder på Blåbærhavens private parkeringsplads.

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

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: Blåbærhaven 18, 3. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 340- 2402
Ejerudgift/md.: kr. 5.219

Dato: 20.11.2026








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

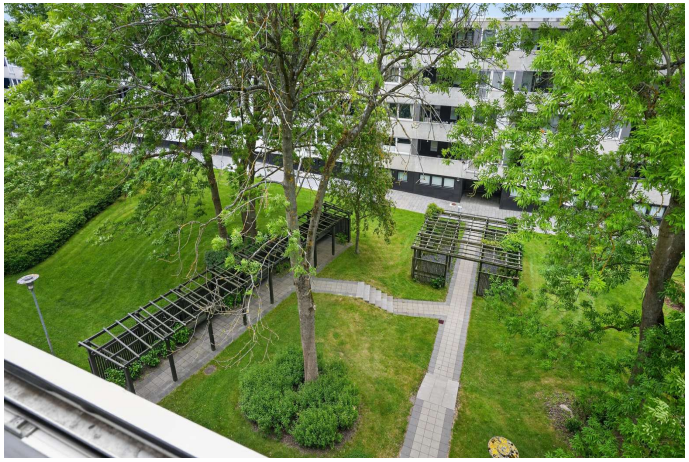
Adresse: Blåbærhaven 18, 3. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 340- 2402
Ejerudgift/md.: kr. 5.219

Dato: 20.11.2026





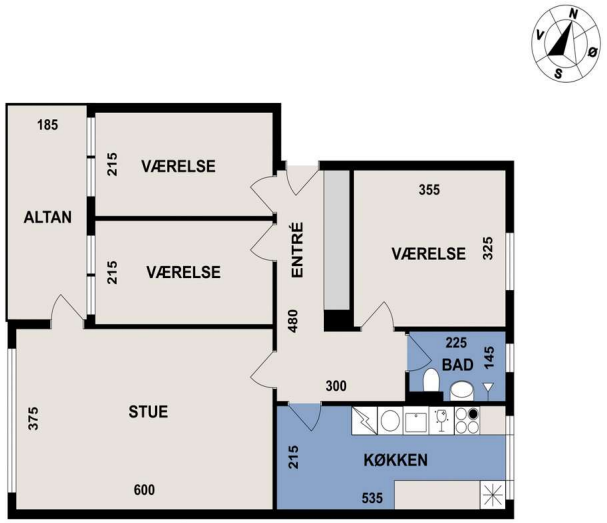
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Blåbærhaven 18, 3. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.495.000

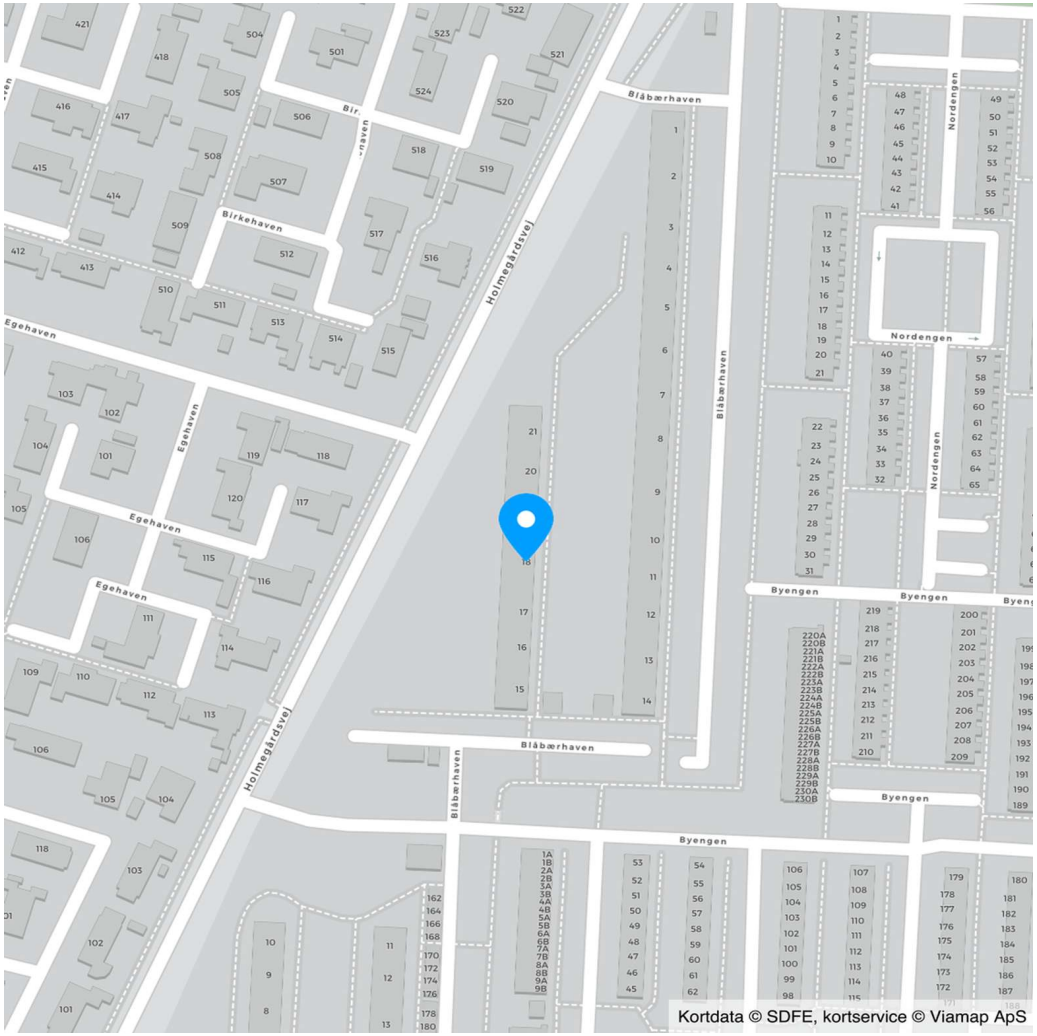
Sagsnr.: 340- 2402
Ejerudgift/md.: kr. 5.219

Dato: 20.11.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

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: Blåbærhaven 18, 3. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 340- 2402
Ejerudgift/md.: kr. 5.219

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	1lm Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	247551
Ejerl. Nr.:	195
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	2.038.000
Grundværdi:	1.384.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.580.800
Grundlag for grundskyld:	1.082.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	97 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	84 m^2
- Heraf tinglyst areal til Altan & kælder	13 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.

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

Køle/fryseskab (Progress), Ovn (Progress), Kogeplade (Progress), Emhætte (Elica), Vaskemaskine (IKEA), Opvaskemaskine (Junker), Mikrobølgeovn (Junker)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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 varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning 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 KB 03 - Boligbebyggelserne Holmegårdsparken, Nordhøjparken og Blåbærhaven
Lokalplan BV06 - Del af Kokkedal vest

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

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: Blåbærhaven 18, 3. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 340- 2402
Ejerudgift/md.: kr. 5.219

Dato: 20.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidig Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til den bestående forsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.000 Forbrug: A/C
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales måned kr. 1.250 i Aconto varme.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

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: Blåbærhaven 18, 3. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 340- 2402
Ejerudgift/md.: kr. 5.219

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.062
Grundskyld	kr.	8.984
Antenneforening	kr.	240
Fællesudgifter	kr.	39.600
Grundfond	kr.	3.240
Affaldssortering + Containerplads	kr.	2.424
Rottebekæmpelse	kr.	80
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	62.630

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejerforeningens gebyr for registrering af ejerskiftet	kr.	1.000
I alt	kr.	2.514.675

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.032 md. / 168.381 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.294 md. / 135.530 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

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

Adresse: Blåbærhaven 18, 3. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 340- 2402
Ejerudgift/md.: kr. 5.219

Dato: 20.11.2026

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. 14: hovedstol kr. 48.000
Nr. 15: hovedstol kr. 213.000
Nr. 16: hovedstol kr. 1.203.000
Nr. 17: hovedstol kr. 251.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		20.11.2026

Ejerforening
Navn: E/F Blåbærhaven
Eksisterende sikkerhed: Kr. 48.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

Brugsret
Der er brugsrettighed til et kælderrum nr. 195 jf. administratorbesvarelsen.

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.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

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

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

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 håndværker, 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.

Huslejenævnsag
Ifølge ejendomsdatarapporten er der registreret en huslejenævnssag vedrørende lejligheden. Sagen er fra 2018 og afsluttet.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.