



REAL

Blåbærhaven 18, 3. th, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	90
Kontant	2.350.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.231		
Byggeår	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2404**

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, 3. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 340-2404
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 19.06.2026



Øverste etage med fri udsigt over grønne omgivelser og stor, vestvendt altan

Velkommen til denne lyse og velindrettede 3-værelses ejerlejlighed på 90 kvadratmeter, beliggende på øverste etage i den populære bebyggelse Blåbærhaven. Her får I en bolig, hvor lys, udsigt og en veldisponeret planløsning går op i en højere enhed.

Lejligheden byder på en rummelig entré med adgang til boligens opholdsrum. Den store stue er hjemmets naturlige samlingspunkt med god plads til både spisebord og sofaafdeling. De store vinduespartier sikrer et flot lysindfald og giver samtidig et skønt kig til områdets grønne omgivelser. Hertil kommer to gode værelser, som giver fleksible indretningsmuligheder til familien, parret eller den, der ønsker hjemmekontor.

Køkkenet er indrettet i et moderne og tidløst design med lyse elementer, god opbevaringsplads og fine arbejdsforhold. Det store vinduesparti tilfører masser af dagslys og skaber et behageligt rum, hvor både madlavning og hverdagens samvær får gode betingelser. Badeværelset er indrettet med separat bruseniche.

Et af boligens helt store aktiver er den glasinddækkede altan, som fungerer som et ekstra opholdsrum en stor del af året. Herfra kan udsigten nydes i fulde drag. Beliggenheden på øverste etage giver en sjælden følelse af luft og frihed, hvor blikket kan vandre hen over de velholdte fællesarealer, de åbne grønne områder og områdets smukke trætoppe.

Samtidig er her ingen overboer og kun begrænset indkig, hvilket bidrager til en rolig og privat atmosfære.

Blåbærhaven er et attraktivt område med store grønne fællesarealer, legeplads og gode opholdsmuligheder. Samtidig er der kort afstand til indkøb, offentlig transport, skoler og daginstitutioner, hvilket gør hverdagen nem og bekvem.

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, 3. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 340-2404
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 19.06.2026





Adresse: Blåbærhaven 18, 3. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 340-2404
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 19.06.2026





Adresse: Blåbærhaven 18, 3. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 340-2404
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	11m Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	247552
Ejerl. Nr.:	196
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.041.000
Grundværdi:	1.353.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.583.200
Grundlag for grundskyld:	1.082.400

Arealer**

Tinglyst areal:	97 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	90 m ²
Heraf andre arealer:	7 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:

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-/af-løbsledninger 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

Tilbehør:

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

De i lejligheden eksisterende hårde hvidevarer medfølger i handlen.

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, 3. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 340-2404
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 19.06.2026

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.: 12.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales måned kr. 1.000 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 salgsoptillingens 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



Adresse: Blåbærhaven 18, 3. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 340-2404
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.074	Kontantpris	kr.	2.350.000
Grundskyld	kr.	8.984	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.950
Antenneforening	kr.	240	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	39.600	Ejerforeningens gebyr for registrering af ejerskiftet	kr.	1.000
Grundfond	kr.	3.240	I alt	kr.	2.368.775
Affaldssortering + Containerplads	kr.	2.532			
Rottebekæmpelse (anslået)	kr.	100			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	62.770			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.790 md. / 153.481 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.292 md. / 123.507 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: 01.06.2026

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: Blåbærhaven 18, 3. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 340-2404
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 19.06.2026

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. 14: hovedstol kr. 48.000
Nr. 15: hovedstol kr. 1.337.000
Nr. 16: hovedstol kr. 325.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Der er ingen gæld udenfor købesummen.		19.06.2026

Ejerforening

Navn: E/F Blåbærhaven
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 48.000 i form af Ejerpantebrev - 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.

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 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 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>



Adresse: Blåbærhaven 18, 3. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.350.000

Sagsnr.: 340-2404
Ejerudgift/md.: kr. 5.231

Dato: 19.06.2026

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.

Administratorbesvarelse afventes

Der gøres særligt opmærksom på, at administratorbesvarelsen fra ejerforeningen endnu ikke foreligger, hvorfor fællesbidrag til ejerforeningen under ejerudgiften kan ændre sig når den endelige besvarelse foreligger. Fællesbidraget er estimeret ud fra tilsvarende lejlighed i samme bebyggelse med samme fordelingstal.

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.