



REAL

Blåbærhaven 15, 3. mf., 2980 Kokkedal

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	49
Kontantpris	1.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.705	Altan	Ja
Byggeår	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2313**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Blåbærhaven 15, 3. mf., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 340-2313
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Indbydende og velindrettet 2-værelses lejlighed med vestvendt altan

Velkommen til Blåbærhaven som er en sund og veldrevet ejerforening centralt placeret i Kokkedal. Herfra har du kort afstand til skole og indkøb. Lejligheden er ideel til førstegangskøberen eller parret, som drømmer om en godt udnyttet 2-værelses lejlighed.

Lejligheden indeholder entré med indbyggede skabe, dejlig stor opholdsstue i åben forbindelse til køkkenet samt direkte adgang til den store vestvendte altan hvor du kan nyde eftermiddags- og aftensol, perfekt til afslapning eller hyggelige stunder.

Køkkenet er særdeles velfungerende med gode hvidevarer.

Soveværelset har god plads til både seng og garderobeskab. Badeværelset fremstår lyst og velholdt.

Til lejligheden medfølger eget kælderrum.

Fællesfaciliteterne inkluderer bl.a. fitness, sauna og indendørs svømmehal, hvilket giver ekstra komfort og luksus.

Gode parkeringsmuligheder samt lade standere til el-bil.

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 15, 3. mf., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 340-2313
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

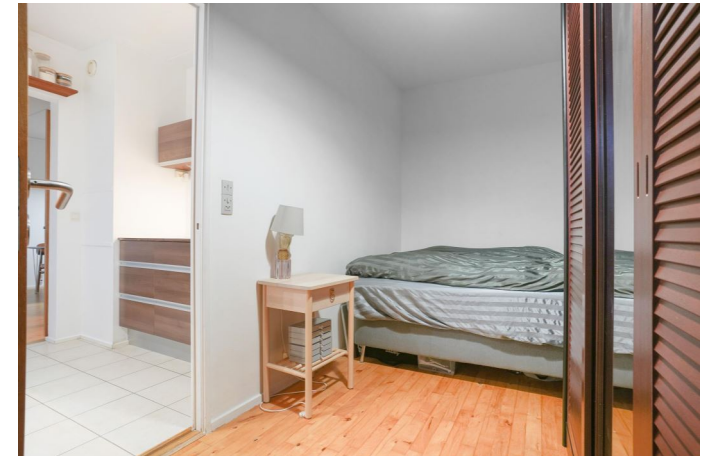
Dato: 05.12.2025



Stue



Køkken



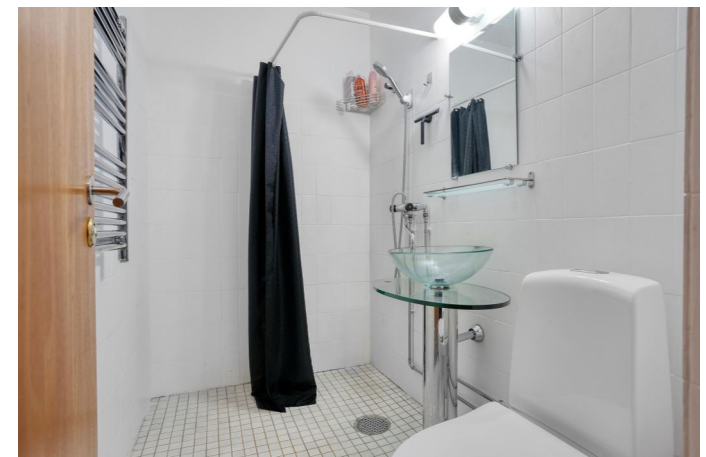
Værelse



Stue



Køkken

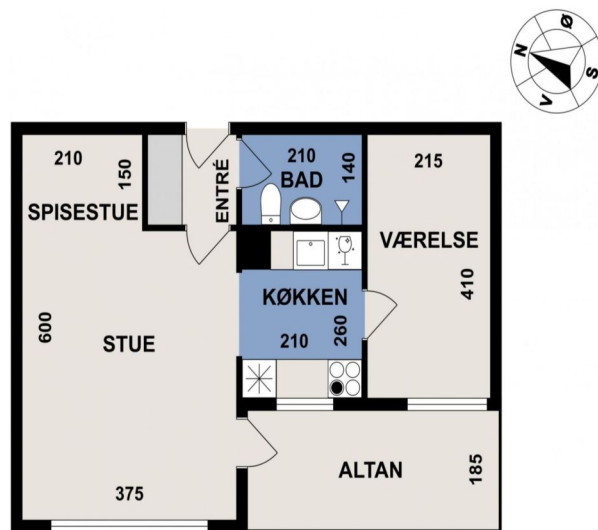


Badeværelse

Adresse: Blåbærhaven 15, 3. mf., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.295.000

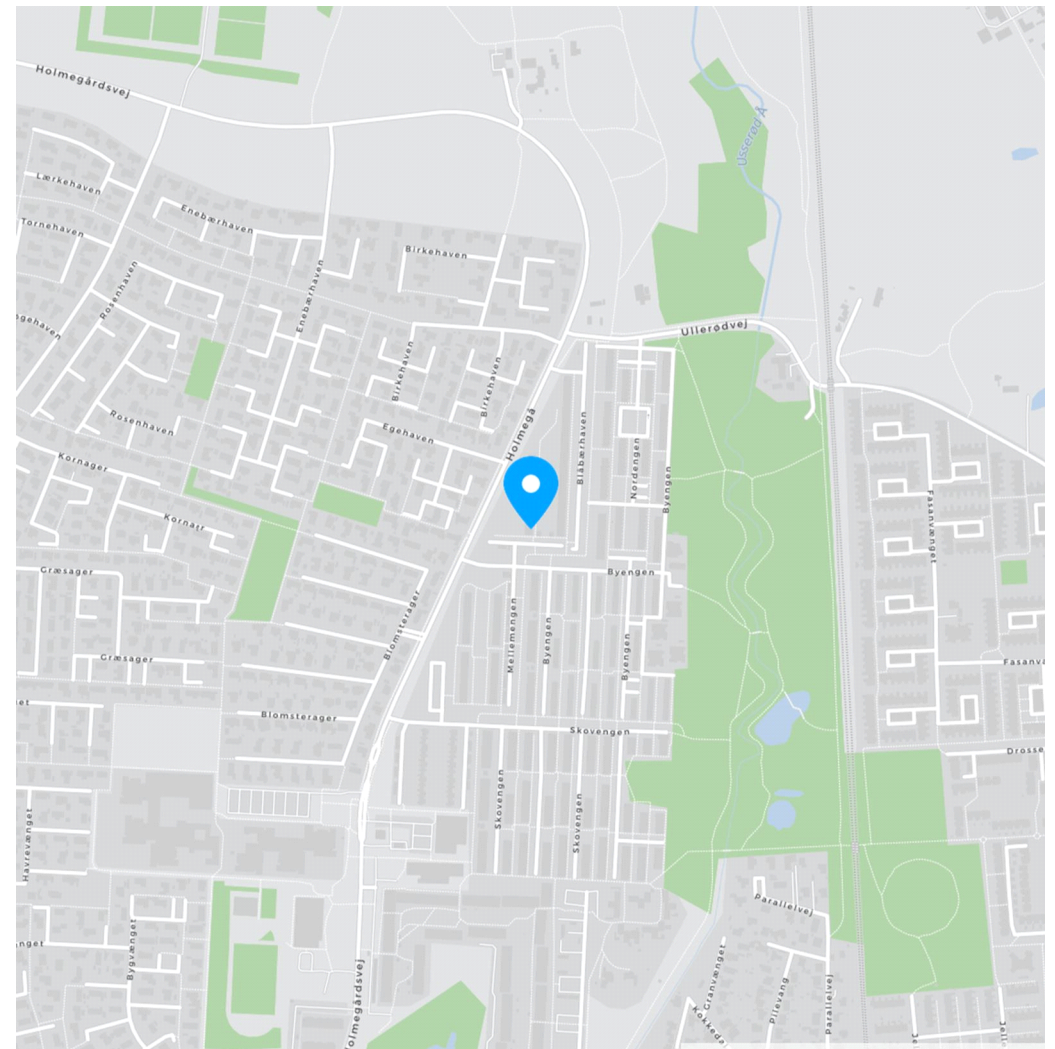
Sagsnr.: 340-2313
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Blåbærhaven 15, 3. mf., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 340-2313
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	1 Im Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	247194
Ejl.nr.:	171
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/almen/udlagt privat fælles
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.014.000 kr.
Grundværdi:	583.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	811.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	466.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	60 m ²
- heraf boligareal:	49 m ²
- heraf areal til andet:	11 m ²
BBR-boligareal:	49 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	16 m ²
- Kælder, Nr. 171:	7 m ²
- Altan:	9 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servituter:

Nr. 1 lyst d. 13.07.1827 lbnr. 931157-14 Tillægstekst Dok om brændeindvinding af de kgl skove
Nr. 2 lyst d. 02.11.1968 lbnr. 11983-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 6 Vedr 1L, 1EU, 1H, 1D, 1NP, 1NQ Filnavn: 14_Y_650
Nr. 3 lyst d. 29.03.1973 lbnr. 5525-14-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 14_F_110
Nr. 4 lyst d. 01.08.1973 lbnr. 13419-14 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 14_D_450
Nr. 5 lyst d. 11.05.1981 lbnr. 11523-14 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg AKT 14_F_110
Nr. 6 lyst d. 15.07.1981 lbnr. 16641-14 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg AKT 14_F_110
Nr. 7 lyst d. 28.11.1985 lbnr. 36054-14 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg AKT 14_F_110
Nr. 8 lyst d. 16.10.1986 lbnr. 31665-14 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg AKT 14_F_110
Nr. 9 lyst d. 16.01.1987 lbnr. 1262-14 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 14_D_450
Nr. 10 lyst d. 31.05.1991 lbnr. 8343-14 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg AKT 14_F_110
Nr. 11 lyst d. 13.04.1992 lbnr. 6975-14 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg AKT 14_F_110
Nr. 12 lyst d. 09.04.2002 lbnr. 12667-14 Anmærkning anm byrder anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg Filnavn: 14_F_110

Tilbehør:

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

Type: Køle/fryseskab: Siemens
Type: Opvaskemaskine: Wasco fra 2025
Type: El-komfur fra 2019
Type: Indbygningsovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre på ejendommen i øvrigt medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Blåbærhaven 15, 3. mf., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 340-2313
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 05.12.2025

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: Lejligheden er forsikret i Gjensidige A/S via ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.364 Forbrug: A/C
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
I henhold til administratorbesvarelsen betales der månedligt kr. 697 i a'conto 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 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.



Adresse: Blåbærhaven 15, 3. mf., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 340-2313
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.137	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.871	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Antenneforening	kr.	960	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.825
Ejerforening	kr.	19.800	Ejerforeningens administrationsgebyr for registrering af ejerskifte	kr.	1.000
Grundfond	kr.	1.620		kr.	
Affaldssortering + containerplads	kr.	2.076	I alt	kr.	1.307.475
			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.		

Ejerudgift i alt 1 år

32.464

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.869 md./ 82.433 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.586 md./ 67.033 år v/25,92%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 03.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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 15, 3. mf., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 340-2313
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 05.12.2025

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:

Der er ingen gæld udenfor købesummen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Blåbærhaven

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 3/956

Tinglyst fordelingstal: 3/956

Adm. fordelingstal: 3/956

Sikkerhed til e/f: 29.000 kr.

I form af: Anden hæftelse/Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

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.

Zonestatus

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.



Adresse: Blåbærhaven 15, 3. mf., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 340-2313
Ejerudgift/md.: kr. 2.705

Dato: 05.12.2025

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. 280 pr. måned. Eventuel tilmelding og afmeldingsgebyr er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Brugsret og 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.

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.