



REAL

Blåbærhaven 16, 2. tv, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	90
Kontant	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.071	Altan	Ja
Byggeår	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2430**

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 16, 2. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2430
Ejerudgift/md.: kr. 5.071

Dato: 26.08.2026



Lys og veldisponeret 4-værelses lejlighed med vestvendt altan

Velkommen til denne lyse og veldisponerede 4-værelses lejlighed på 90 m² i attraktive Kokkedal. Her får du en bolig med en god planløsning, tre separate værelser, en rummelig stue og en dejlig vestvendt altan – en oplagt bolig til familien, parret eller dig, der ønsker ekstra plads i hverdagen.

Fra entréen fordeler boligen sig naturligt til de forskellige rum. Hjertet i lejligheden er den store stue og spise-stue, som byder på god plads til både spisebord, sofaarrangement og øvrigt møblement. De store vinduespartier skaber samtidig et lyst og behageligt opholdsrum.

Lejligheden rummer tre gode værelser, der giver mange muligheder for indretning. Her får du et rummeligt forældresoveværelse samt to børne- eller kontorværelser, hvor vinduespartierne er udskiftet. Fra stuen er der direkte udgang til den vestvendte, overdækkede altan. Her er god plads til både bord og stole, så altanen bliver et naturligt ekstra opholdsrum i sommerhalvåret – med udsigt over de grønne omgivelser.

Det stilrene køkken er praktisk indrettet, så pladsen udnyttes optimalt. De lange bordflader giver gode arbejdsforhold, mens både over- og underskabe sørger for rigelig opbevaringsplads. Integrerede hårde hvidevarer fuldender det stilrene og funktionelle køkken.

Ejendommen er opført i 1973 og opvarmes med fjernvarme. Som beboer får du adgang til en række attraktive fællesfaciliteter, herunder indendørs svømmehal, sauna, motionsrum og fællesvaskerier. Bebyggelsen er omgivet af grønne fællesarealer, og der er både legeplads og gode parkeringsmuligheder tæt på ejendommen.

Beliggenheden på Blåbærhaven kombinerer rolige, grønne omgivelser med en nem og praktisk hverdag. Der er kort afstand til skole, daginstitutioner og indkøb, ligesom offentlig transport er let tilgængelig. Kokkedal Station kan nås på få minutter på cykel, og herfra sørger Kystbanen for gode forbindelser mod både København og Helsingør.

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 16, 2. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2430
Ejerudgift/md.: kr. 5.071

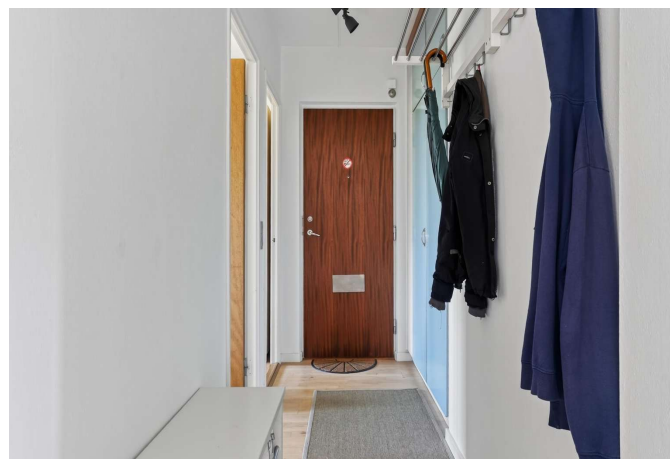
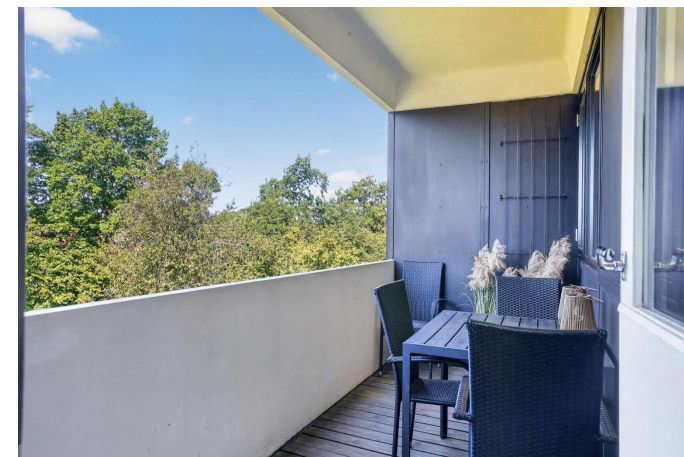
Dato: 26.08.2026



Adresse: Blåbærhaven 16, 2. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2430
Ejerudgift/md.: kr. 5.071

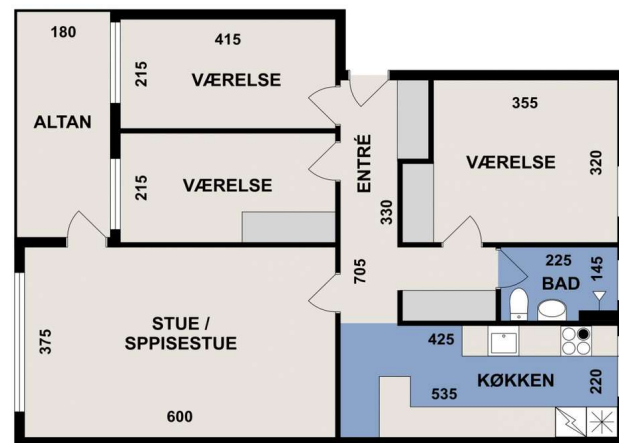
Dato: 26.08.2026



Adresse: Blåbærhaven 16, 2. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2430
Ejerudgift/md.: kr. 5.071

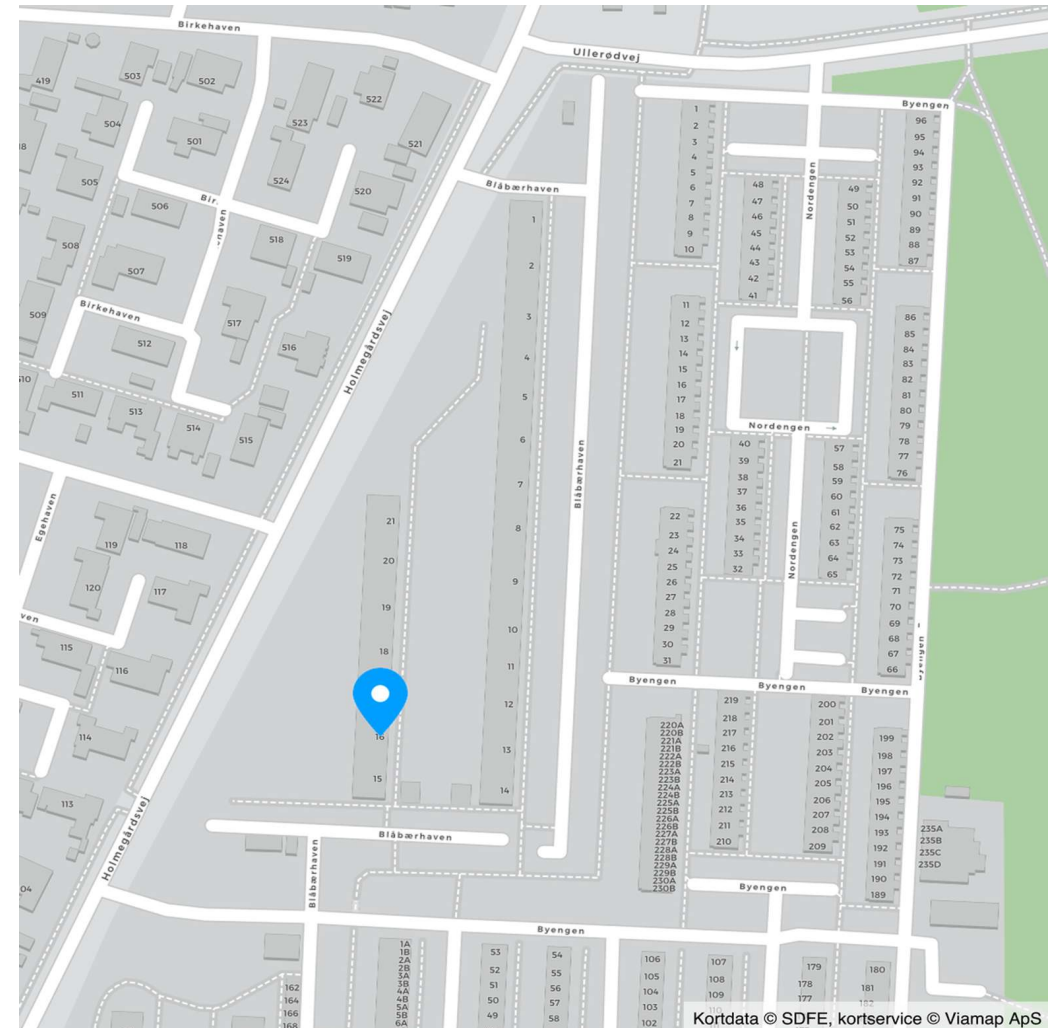
Dato: 26.08.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Blåbærhaven 16, 2. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2430
Ejerudgift/md.: kr. 5.071

Dato: 26.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	1lm Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	247200
Ejerl. Nr.:	177
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	1.900.000
Grundværdi:	1.178.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.473.600
Grundlag for grundskyld:	920.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	96 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	84 m ²
- Heraf tinglyst areal til Altan & kælder	12 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 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-/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):

Køle/fryseskab (Ikea (isande), 2022), Opvaskemaskine (Miele), Kogeplade (Ikea (matmæssig) , 2022), Ovn (Ikea (kulinærisk)), Mikrobølgeovn (Ikea (matælskare), 2022), Emhætte (Ikea (finsmakare), 2022)

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 16, 2. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2430
Ejerudgift/md.: kr. 5.071

Dato: 26.08.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 5.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Der betales måned kr. 450 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 salgsoptstillingens 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 16, 2. tv, 2980 Kokkedal
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2430
 Ejerudgift/md.: kr. 5.071

Dato: 26.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.515	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	7.643	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
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.	2.414.075
Affaldssortering + Containerplads	kr.	2.532			
Rottebekæmpelse	kr.	80			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 60.850			

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 13.127 md. / 157.526 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.564 md. / 126.764 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: 31.07.2026

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: Blåbærhaven 16, 2. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2430
Ejerudgift/md.: kr. 5.071

Dato: 26.08.2026

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. 879.000
Nr. 16: hovedstol kr. 82.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		26.08.2026

Grundejerforening

Navn: Ejerforeningen Blåbærhaven
Pligt til medlemskab: Ja
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.

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.

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.

Jordforening



Adresse: Blåbærhaven 16, 2. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2430
Ejerudgift/md.: kr. 5.071

Dato: 26.08.2026

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.

Huslejenævnsager

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

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 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.