

The image shows a modern, multi-story apartment building with a concrete facade and many windows. In the foreground, there is a parking lot with several cars, including a white van with 'H.P. Christensen' written on it. The ground is covered in snow, and there are some bare trees and a hedge in the foreground. The sky is clear and blue.

Holmegårdsparken 24, st. tv, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	119
Kontant	2.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.338	Altan	Ja
Byggeår	1971	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2341**

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: Holmegårdsparken 24, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2341
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 25.02.2026



3-værelses ejerlejlighed på 119 m2 med vestvendt altan og eget havestykke

Velkommen til en særdeles rummelig og velindrettet 3-værelses ejerlejlighed, hvor komfort, lys og attraktive udearealer går hånd i hånd.

Lejligheden byder på en indbydende fordelingsentré med indbyggede skabe og god opbevaringsplads. Den meget store opholdsstue imponerer med et fantastisk lysindfald fra både øst- og vestvendte vinduer, som skaber en lys og behagelig atmosfære hele dagen. Her er god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling.

Boligen rummer desuden to meget rummelige værelser med mange indretningsmuligheder – perfekte som soveværelse, børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Det store spisekøkken fremstår funktionelt og indbydende med god skabs- og bordplads samt plads til spisebord. Herfra er der direkte udgang til den overdækkede, vestvendte altan, som fungerer som en naturlig forlængelse af boligen. Fra altanen er der videre adgang til lejlighedens eget havestykke, hvortil der er eksklusiv brugsret – ideelt til afslapning, leg eller hyggelige middage. Lejligheden er særligt attraktiv med hele to badeværelser samt praktisk bryggersfunktion, der gør hverdagen ekstra nem. Derudover medfølger et kælderrum til opbevaring.

Ejendommen er udstyret med dørtelefonlæg og elevator, hvilket sikrer både komfort og tryghed. Ejerforeningen tilbyder et privat, aflåst gårdhavemiljø med legeplads, petanquebane og hyggelige kroge. Den store fælleshave er opdelt, så flere beboere kan invitere gæster til udendørs spisning samtidig – en gennemtænkt og social løsning.

Parkering foregår nemt på de private parkeringspladser, og der er mulighed for leje af egen carport samt ekstra kælderrum, hvis ledigt.

Beliggenheden er i top med blot 1-2 minutters gang til det lokale indkøbscenter og kort afstand til offentlig transport. Samtidig er du tæt på skov, eng og sandstrand – her får du det bedste fra både by og natur.

En lys og rummelig ejerlejlighed, der kan give dig følelsen af at bo i et rækkehus.

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: Holmegårdsparken 24, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2341
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 25.02.2026



Køkken



Stue



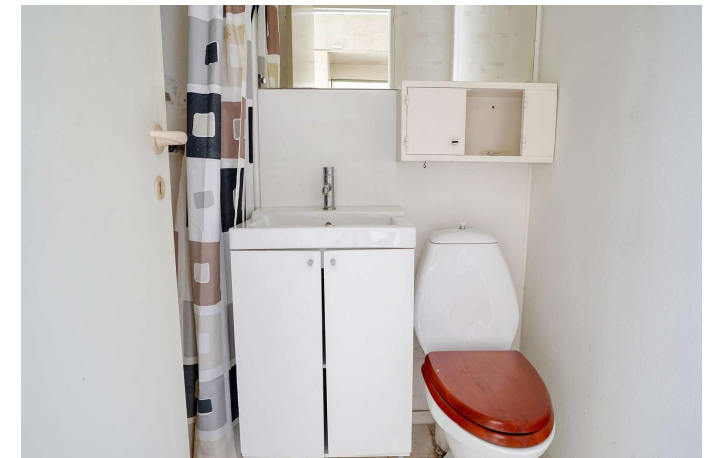
Wc



Køkken



Stue



Badeværelse

Adresse: Holmegårdsparken 24, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2341
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 25.02.2026



Værelse



Bryggers



Værelse



Stue



Bryggers



Terrasse



Adresse: Holmegårdsparken 24, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2341
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 25.02.2026

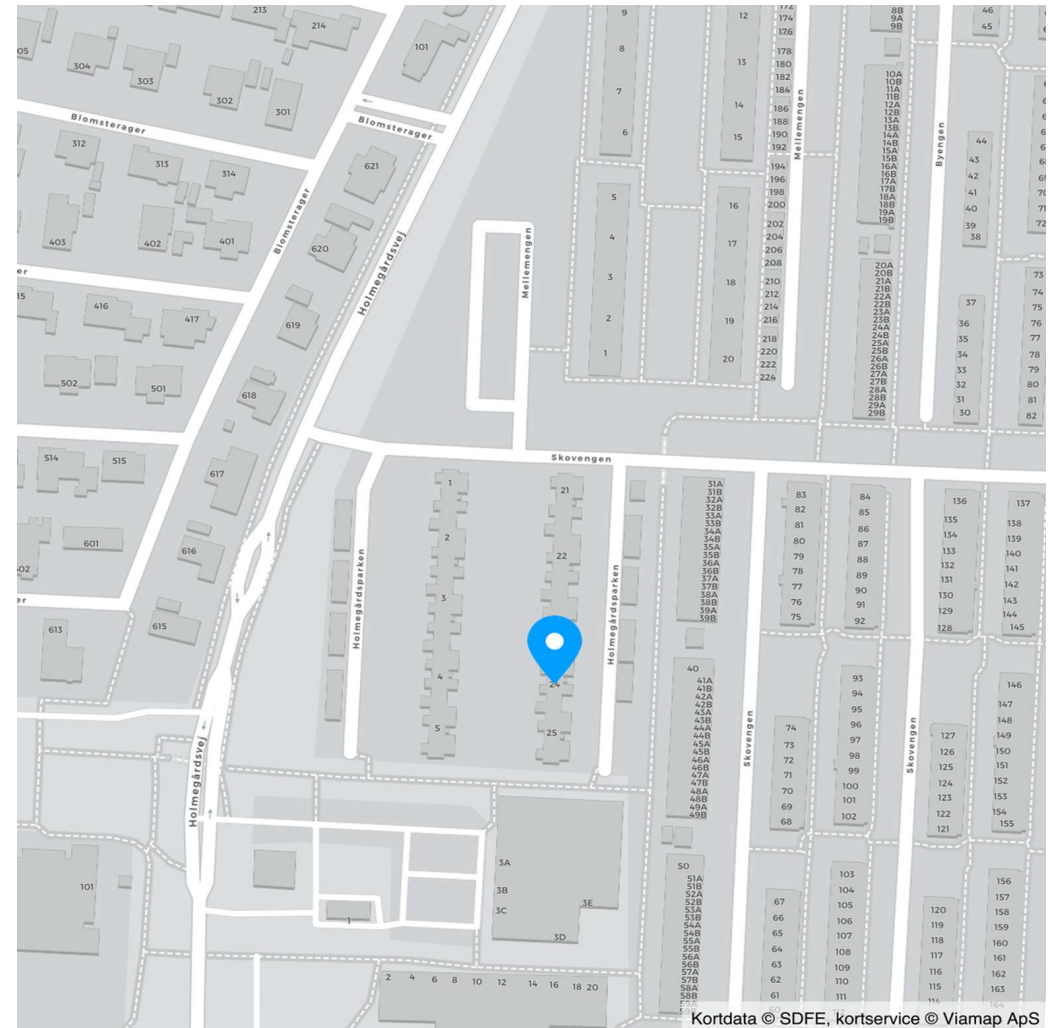


Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)

Vejledende tegning, uden ansvar.



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Holmegårdsparken 24, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2341
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 25.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3ib Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	248954
Ejerl. Nr.:	65
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971

Arealer**

Tinglyst areal:	107 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	107 m ²
BBR-boligareal:	119 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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.384.000
Grundværdi:	1.349.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.907.200
Grundlag for grundskyld:	1.079.200

Tilbehør:

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

De i ejendommen tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Holmegårdsparken 24, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2341
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 25.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.200 Forbrug: A/C
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

I henhold til sælgers opkrævning fra ejerforeningen betales der kvartalsvis kr. 3.300 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 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: Holmegårdsparken 24, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2341
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 25.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.727	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	8.957	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	38.080	Ejerforeningens - ejerskiftegebyr	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	93	I alt	kr.	2.413.750
Grundfond	kr.	7.200	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	kr.	64.057			

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 12.747 md. / 152.968 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.363 md. / 124.361 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: 30.01.2026

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: Holmegårdsparken 24, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2341
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 25.02.2026

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
Foreningen har haft et fælleslån som er indfriet i 2025. Nærværende ejerlejlighed deltog ikke heri.		25.02.2026

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Holmegårdsparken
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 12 / 776
Tinglyst: 12 / 776
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Brugsret til kælderrum samt fælles cykel- og barnevognskælder. Sælger lejer en carport og et ekstra kælderrum af foreningen. Carportene og kælderrum kan kun lejes af ejere. Brugsretten til carporten er personlig og kan ikke overdrages ved salg eller udleje af lejligheden.

Fællesfaciliteter

Foreningen har et aflåst gård og haveareal.

Servitutter

- Nr. 1: 24.01.1955 - Dok om frafald af evt. krav på fællesudvalget for vandindvinding ved Sjælsø mv, ved vandmangel
- Nr. 2: 02.11.1968 - Byplanvedtægt nr. 6 Vedr 1L, 1EU, 1H, 1D, 1NP, 1NQ
- Nr. 3: 18.08.1970 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 21.11.1970 - Byplanvedtægt nr. 6, tillæg
- Nr. 5: 20.02.1971 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, vandforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 23.06.1997 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen "Holmegårds- parken"
- Nr. 7: 28.03.2001 - anm hæftelser Tillæg til vedtægter
- Nr. 8: 25.04.2006 - Tillæg til Vedtægter. Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 9: 11.04.2007 - anm hæftelser Tillæg til vedtægter.

Planer

Kommuneplan 2025
Kommuneplan KB 03 - Boligbebyggelserne Holmegårdsparken, Nordhøjparken og Blåbærhaven
Lokalplan BV06 - Del af Kokkedal vest

Anvendelsesbegrænsninger

Stuelejlighederne disponerer over den ca. 11 kvm. have, der hører til lejligheden i forlængelse af altanen. Hunde og katte m.v. er tilladt, hvis de ikke er til gene for andre beboere, jf. vedtægternes § 8. Se mere på foreningens hjemmeside www.holmegaardsparken-kokkedal.dk/.

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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



Adresse: Holmegårdsparken 24, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 340-2341
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 25.02.2026

måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsstat 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 ejendomsstat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsstat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsstat i den relevante periode.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Forfalden gæld til kommunen

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

Huslejenævnsager

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

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.