



**REAL**

## Holmegårdsparken 4, 1. th., 2980 Kokkedal

|             |                      |             |           |
|-------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>70</b> |
| Kontantpris | <b>1.450.000</b>     | Værelser    | <b>1</b>  |
| Ejerudgift  | <b>3.130</b>         | Altan       | <b>Ja</b> |
| Byggeår     | <b>1971</b>          | Energimærke | <b>D</b>  |

Sagsnr. **340-2273**

---

**RealMæglerne** Kokkedal-Nivå ApS

Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. 49181100 / [www.realmaeglerne.dk/kokkedal](http://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: Holmegårdsparken 4, 1. th., 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 340-2273  
Ejerudgift/md.: kr. 3.130

Dato: 30.10.2025



### Beskrivelse:

#### **Flot og indretningsvenlig 70m2 ejerlejlighed med stor vestvendt altan – der er elevator i opgangen**

Denne yderst charmerende og indbydende ejerlejlighed, byder foruden på udsigt til skønne trækroner, på 70 veldisponerede og velindrettede kvadratmeter. Lejligheden er oprindeligt opført som en etværelses med sovealkove, men der er mulighed for at omdanne denne lejlighed til en reel toværelses ejerlejlighed.

Du træder ind i en bred entré med indbyggede skabe og god plads til sko og overtøj, som baner vejen til resten af lejligheden. Lejligheden har et stort badeværelse med badekar og plads til komplet vaskesøjle, hvis du ønsker. Derudover er der oplukkeligt vindue, så du kan lufte ordentligt ud på badeværelset.

Efter badeværelset kommer køkkenet med både overskabe, skuffer, en flot bordplade og alle nødvendige hvidevarer til at få hverdagen til at fungere optimalt.

Lejlighedens hjerterum er den store opholdsstue, som har et fantastisk lysindfald fra de vestvendte vinduer, og her er både plads til spise- og sofaarrangementet. Fra opholdsstuen har du adgang til det lille kontor, som sagtens kan benyttes som sovealkove samt den store vestvendte altan med skydedør. På altanen er der rig mulighed for at indrette med flere terrassemøbler, så du i komfortable møbler, kan nyde eftermiddags- og aftensoenen. Derudover er der investeret i en glasinddækning, så altanen kan benyttes som en udestue i de lidt køligere måneder eller på en regnvejrsdag.

I ejendommen er der dørkaldeanlæg, elevator samt parkeringspladser til brug for beboerne. Til lejligheden hører brugsret til kælderrum og diverse fællesfaciliteter.

Fra lejligheden er der 2 minutters gang til indkøb, og man kan nemt med bus eller cykel komme til knudepunktet Kokkedal Station, hvorfra man kan komme til hhv. 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: Holmegårdsparken 4, 1. th., 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 340-2273  
Ejerudgift/md.: kr. 3.130

Dato: 30.10.2025



Badeværelse



Værelse



Stue



Badeværelse



Værelse



Stue



Adresse: Holmegårdsparken 4, 1. th., 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 1.450.000

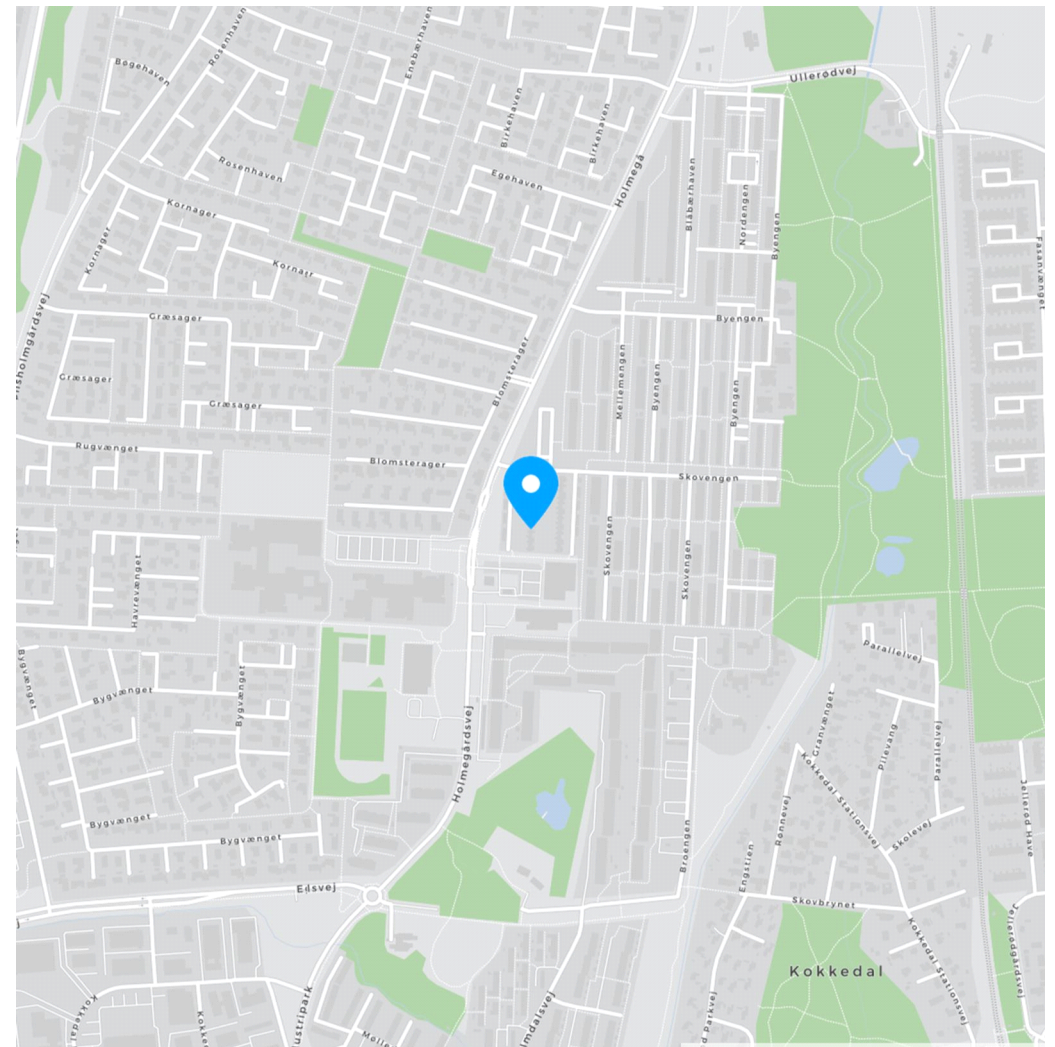
Sagsnr.: 340-2273  
Ejerudgift/md.: kr. 3.130

Dato: 30.10.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

**REAL**





Adresse: Holmegårdsparken 4, 1. th., 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 340-2273  
Ejerudgift/md.: kr. 3.130

Dato: 30.10.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                     |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse           |
| Kommune:            | Fredensborg                       |
| Matr.nr.:           | 3 ib Brønsholm By, Karlebo        |
| BFE-nr.:            | 248913                            |
| Ejl.nr.:            | 28                                |
| Zonestatus:         | Byzone                            |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg        |
| Vej:                | Privat/almen/udlagt privat fælles |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem  |
| Varmeinstitution:   | Fjernvarme/blokvarme              |
| Opført/ombygget år: | 1971                              |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.357.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 829.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.085.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

##### **Arealer\***

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 58 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 58 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:       | 70 m <sup>2</sup> |
| Evt. øvrige arealer:  |                   |
| Øvrige arealer:       | 9 m <sup>2</sup>  |
| - Altan:              | 9 m <sup>2</sup>  |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:**

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

##### **Planforhold:**

Lokalplan(er): Del af Kokkedal Vest  
Kommuneplan: Kommuneplan 2021  
Kommuneplanramme: Boligbebyggelserne Holmegårdsparken, Nordhøjparken og Blåbærhaven

#### Tilbehør:

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

Type: Indbygningsovn af mærket Ikea  
Type: Emhætte af mærket Ikea  
Type: Kogeplader af mærket Ikea  
Type: Køle/fryseskab af mærket Ikea  
Type: Opvaskemaskine af mærket Ikea  
Type: Vaske- /tørremaskine af mærket Ikea

Øvrige tilstedevarer hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Holmegårdsparken 4, 1. th., 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 340-2273  
Ejerudgift/md.: kr. 3.130

Dato: 30.10.2025

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: Jf. ejerforeningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.700 Forbrug: A/C  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået  
jf. administratorbesvarelse af dato 09.10.2025. I henhold til administratorbesvarelsen betales der  
kvartalsvis kr. 1.925,- i a'conto varme og kr. 676,55 i a conto vand. 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: Holmegårdsparken 4, 1. th., 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 340-2273  
Ejerudgift/md.: kr. 3.130

Dato: 30.10.2025

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 5.537  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 1.450.000 |
| Grundskyld            | kr. | 5.505  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. | 10.550    |
| Ejerforening          | kr. | 22.214 | Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået                                                                                                                                                                                       | kr. | 1.825     |
| Grundfond             | kr. | 4.200  | EF Administrationsgebyr for registrering af ejerskifte                                                                                                                                                                                      | kr. | 2.500     |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 105    | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 1.464.875 |
|                       |     |        | 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 |     | 37.560 |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.695 md./ 92.338 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.252 md./ 75.026 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 4 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: 30.10.2025  
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: Holmegårdsparken 4, 1. th., 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 340-2273  
Ejerudgift/md.: kr. 3.130

Dato: 30.10.2025

#### 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:

Foreningen har haft et fælleslån, som nærværende ejerlejlighed deltog i. Fælleslånet er indfriet i 2025, og der afventes en endelig opgørelse heraf, herunder opgørelse af renter.

#### 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-dragsskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/4% Obligationslån | Obligationslån  | 954.139  | 954.139      | 965.814       | DKK              | 4                  | 63.395        | 28,75        | 4,65 |                       |                             | Nej               |                    |

#### **Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Ejerforeningen Holmegårdsparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

#### **Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: 7/776

Tinglyst fordelingstal: 7/776

Adm. fordelingstal: 7/776

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse, Ejerforeningen Holmegård

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.

#### **Spildevandsplan**





Adresse: Holmegårdsparken 4, 1. th., 2980 Kokkedal  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 340-2273  
Ejerudgift/md.: kr. 3.130

Dato: 30.10.2025

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](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/>

#### **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 ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.

#### **Huslejenævnsager**

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

#### **Brugsret og fællesfaciliteter:**

##### **Administrator oplyser:**

Der er brugsret til:

- Cykelkælder
- Kælderrum.

Af fællesfaciliteter kan bl.a. nævnes:

- Fælles parkeringsplads

Foreningen har ekstra kælderrum, der kan lejes mod betaling, hvis de er ledige. Carporte kan lejes. 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/](http://www.holmegaardsparken-kokkedal.dk/)

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.