



REAL

Holmegårdsparken 23, st. th., 2980 Kokkedal

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	70
Kontantpris	1.350.000	Værelser	1
Ejerudgift	3.086	Altan	Ja
Byggeår	1971	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2150**

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: Holmegårdsparken 23, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 340-2150
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 29.07.2025



Beskrivelse:

Lys stuelejlighed med overdækket træterrasse og direkte adgang til grønt uderum

Velkommen til Holmegårdsparken 23 – en indbydende stuelejlighed med overdækket træterrasse og adgang til hyggeligt, grønt uderum, der ligger lige uden for døren. Her får du en skøn bolig i et roligt og velfungerende område midt i Kokkedal.

Lejligheden rummer 70 m² og fremstår med en åben og funktionel planløsning, hvor stue og soveplads er smagfuldt forenet i ét lyst opholdsrum. Fra stuen er der udgang til en overdækket træterrasse og det grønne fællesareal, som gør det let at nyde livet udendørs – hvad end du slår dig ned med en bog i solen eller dyrker lidt krukkehygge.

Køkkenet er pænt, velholdt og udstyret med god skabsplads. Badeværelset er enkelt og opdateret med moderne vaskemiljø og separat brus.

Ejendommen er opført i 1971 og opvarmes med fjernvarme. Området omkring Holmegårdsparken er kendt for sine trygge rammer, grønne omgivelser og veldrevne ejerforening. Her er nem adgang til indkøb, offentlig transport, Kokkedal Station, skoler og rekreative områder som Kokkedal Slot og Usserød Å.

En oplagt bolig til dig, der ønsker en tryk og velindrettet base med gode uderum og central beliggenhed.

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: Christoffer La Cour Bentzon

Adresse: Holmegårdsparken 23, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 340-2150
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

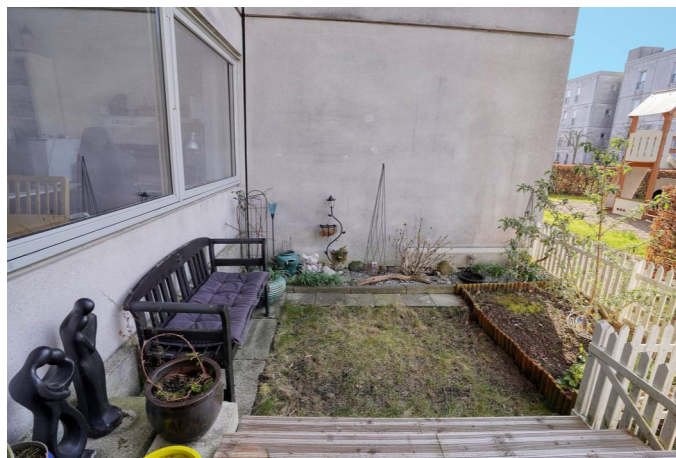
Dato: 29.07.2025



Adresse: Holmegårdsparken 23, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 340-2150
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

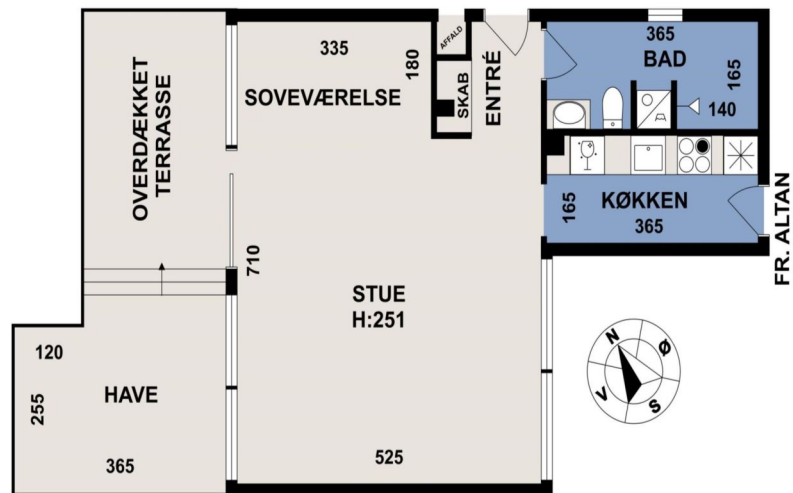
Dato: 29.07.2025



Adresse: Holmegårdsparken 23, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

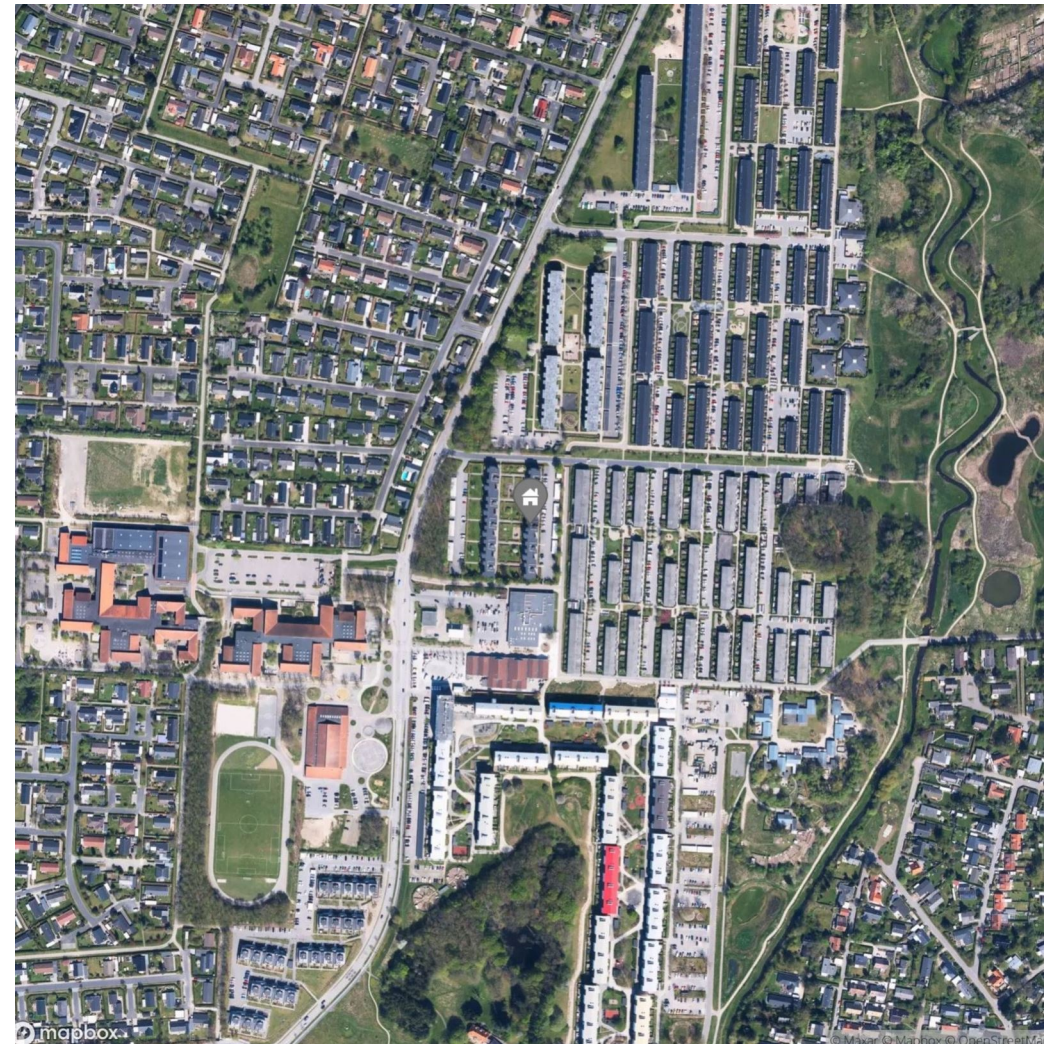
Sagsnr.: 340-2150
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 29.07.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Holmegårdsparken 23, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 340-2150
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 29.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3 ib Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	248946
Ejerl.nr.:	58
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/almen/udlagt privat fælles
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.388.000 kr.
Grundværdi:	857.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.110.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	685.600 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	58 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	58 m ²
BBR-boligareal:	70 m ²
Øvrige arealer:	9 m ²
- Altan:	9 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	7/776
Tinglyst fordelingstal:	7/776
Adm. fordelingstal:	7/776
Sikkerhed til e/f:	40.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 24.01.1955 lbnr. 554-14-S0001 Tillægstekst Dok om frafald af evt. krav på fællesudvalget for vandindvinding ved Sjælsø mv, ved vandmangel Filnavn: 14_X_281
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. 18.08.1970 lbnr. 10983-14 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 14_E_401
Nr. 4 lyst d. 21.11.1970 lbnr. 931265-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 6, tillæg Filnavn: 14_Y_650
Nr. 5 lyst d. 20.02.1971 lbnr. 2590-14 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, vandforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 14_E_401
Nr. 6 lyst d. 23.06.1997 lbnr. 17070-14 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen "Holmegårds- parken" Filnavn: 14_E_401
Nr. 7 lyst d. 28.03.2001 lbnr. 7063-14 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter Filnavn: 14_E_401
Nr. 8 lyst d. 25.04.2006 lbnr. 14463-14 Tillægstekst Tillæg til Vedtægter. Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 14_E_401
Nr. 9 lyst d. 11.04.2007 lbnr. 9178-14 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter. Filnavn: 14_E_401

Grundejerforening: Ja

Navn: Ejerforeningen Holmegårdsparken
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til kælderrum samt fælles cykel- og barnevognskælder. 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/

Øvrige tilstedevarernde hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Holmegårdsparken 23, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 340-2150
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 29.07.2025

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: Der henvises til aftalenr. SP909910.11.1

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

Der betales a'conto varme kr. 1.925 for pr. kvartal jf. administratorbesvarelsen.

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 23, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 340-2150
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 29.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.663	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.350.000
Grundskyld	kr.	5.690	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Ejerforening	kr.	22.214	EF Administrationsgebyr for registrering af ejerskifte	kr.	2.500
Grundfond	kr.	3.360	I alt	kr.	1.362.450
Rottebekæmpelse	kr.	105			

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 37.032

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.449 md./ 89.389 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.981 md./ 71.777 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: 25.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Holmegårdsparken 23, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 340-2150
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 29.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ejerforeningen har optaget et fælleslån i Jyske bank. Lånets restgæld udgør pr. 31. december 2024 kr. 15.809,00. Nærværende ejendom deltager ikke i fælleslånet jf. administratorbesvarelsen.

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
Jyske Realkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	627.689	627.689	638.277	DKK	5	48.458	23,75	5,33			Nej	

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 nu endeligt grundlag. 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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenat

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

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.

Huslejenævns sager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævns sager vedr. lejligheden.

Lokalplan - En del af Kokkedal Vest

Ejendommen er beliggende i et område reguleret af lokalplanen, En del af Kokkedal Vest. Der henvises til lokalplanen.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område reguleret af spildevandsplanen, KO58.

Byggesag

Der er igangværende byggesag på ejendommen.



Adresse: Holmegårdsparken 23, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 340-2150
Ejerudgift/md.: kr. 3.086

Dato: 29.07.2025

Kælderleje

Kælderleje skal opsiges af ejer ifm. fraflytning. Brugsretten kan ikke overdrages ved salg eller udlejning, jf. foreningens husorden § 16.

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.