



REAL

Holmegårdsparken 1, 1. tv, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	91
Kontant	2.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.980		
Byggeår	1971	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2403**

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 1, 1. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2403
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 14.06.2026



Indflytningsklar 3-værelses lejlighed med moderniseret køkken og badeværelse

Denne indbydende og velindrettede 3-værelses ejerlejlighed fremstår lys, moderne og lige til at flytte ind i. Boligen byder på en rummelig entré med god plads til overtøj og opbevaring.

Fra entréen åbner boligen sig op mod den store og lyse opholdsstue, der danner et naturligt samlingspunkt i hverdagen. Her strømmer dagslyset ind gennem de store vinduespartier og skaber en behagelig atmosfære. Fra stuen er der direkte adgang til den store, overdækkede og vestvendte altan, hvor der er gode muligheder for at nyde både eftermiddags- og aftensolen i rolige omgivelser. Den overdækkede altan giver samtidig mulighed for at opholde sig ude gennem en stor del af året.

Lejligheden rummer desuden to gode værelser, som kan indrettes efter behov – eksempelvis som soveværelse, børneværelse, gæsteværelse eller hjemmekontor.

Badeværelset fremstår moderne, stilfuldt og særdeles rummeligt med god plads til både opbevaring og vaskefaciliteter, herunder vaskesøjle. Køkkenet er et pænt HTH-køkken med gode arbejdsforhold og opbevaringsmuligheder, som gør det både funktionelt og indbydende i dagligdagen.

Til lejligheden hører brugsret til eget kælderrum, som giver ekstra opbevaringsplads. Ejendommen fremstår velholdt og tilbyder en række attraktive faciliteter, herunder elevator, dørtelefon samt et flot fælles haveanlæg. Der er desuden mulighed for leje af egen carport og ekstra kælderrum, såfremt der er ledige pladser.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til både indkøbsmuligheder, offentlig transport og hverdagens øvrige fornødenheder, hvilket gør det nemt og bekvemt at få hverdagen til at hænge sammen.

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 1, 1. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2403
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

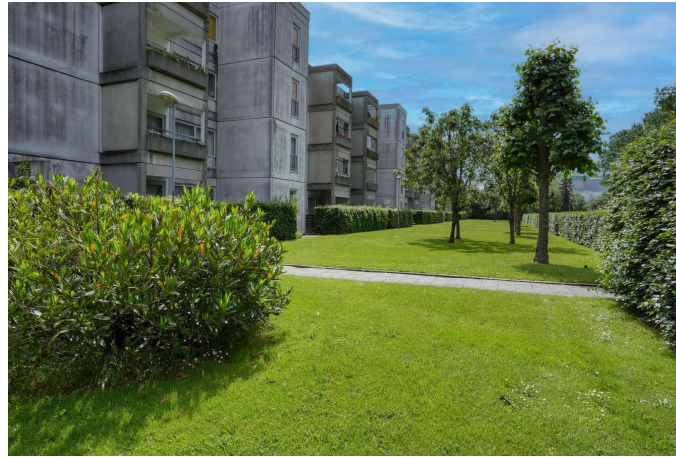
Dato: 14.06.2026



Adresse: Holmegårdsparken 1, 1. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2403
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 14.06.2026

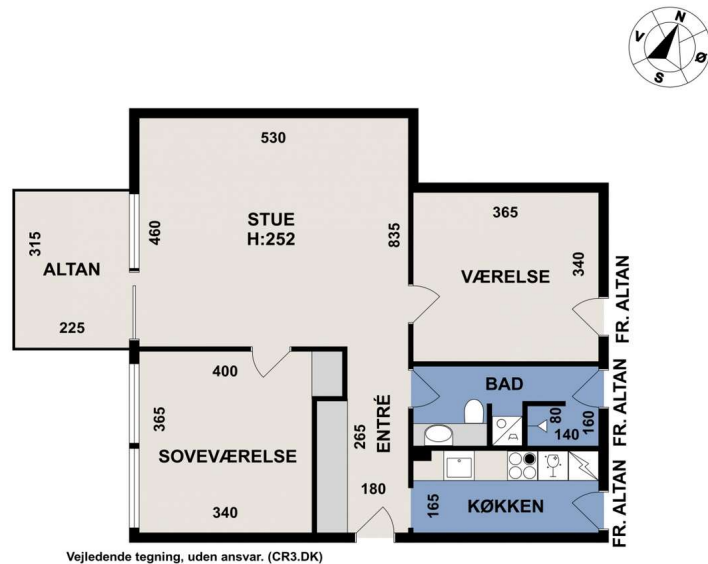




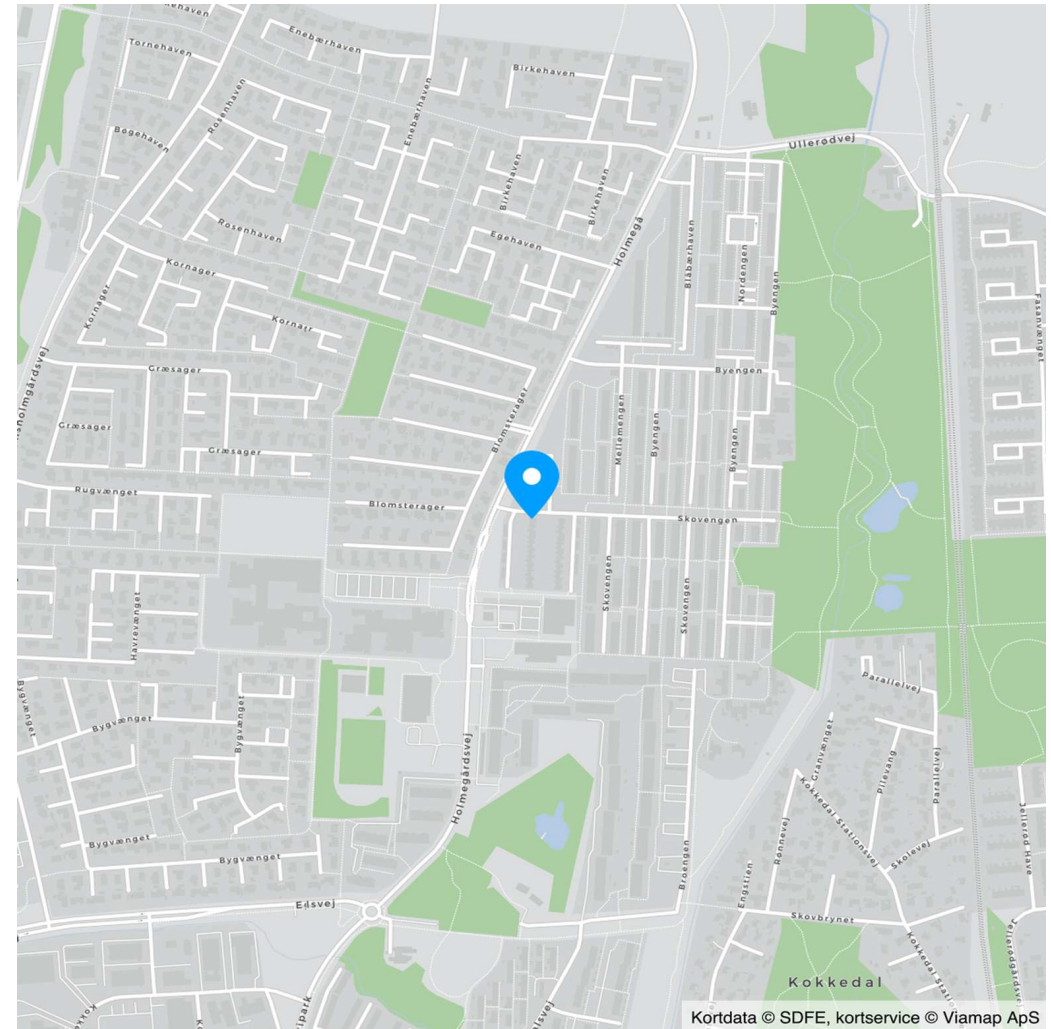
Adresse: Holmegårdsparken 1, 1. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2403
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 14.06.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Holmegårdsparken 1, 1. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2403
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 14.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til:
Kommune: Fredensborg
Matr.nr.: 3ib Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.: 248915
Ejerl. Nr.: 3
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.689.000
Grundværdi: 1.029.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.351.200
Grundlag for grundskyld: 823.200

Arealer**

Tinglyst areal: 80 m²
Heraf tinglyst boligareal: 80 m²
BBR-boligareal: 91 m²

** 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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Emhætte, Ovn

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 1, 1. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2403
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 14.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos if...
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejendommen er forsikret i IF skadeforsikring via ejerforeningen. Der henvises til policen under følgende aftalenummer: SP909910.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Der betales kvartalvis kr. 2.725 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 salgsoptillingens 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 1, 1. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2403
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 14.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.891	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	6.833	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Fællesudgifter	kr.	28.561	Ejerpantebrev kan aflyses mod et honorar til administrationen, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	80			
Grundfond	kr.	5.400	I alt	kr.	2.211.550
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.765			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.966 md. / 143.592 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.629 md. / 115.545 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Holmegårdsparken 1, 1. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2403
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 14.06.2026

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. 11: hovedstol kr. 1.186.000
Nr. 12: hovedstol kr. 190.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

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

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 9 / 776
Tinglyst: 9 / 776
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Brugsret til kælderrum samt fælles cykel- og barnevognskælder.

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 Sjølsø 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 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 1, 1. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2403
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 14.06.2026

måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendoms-
skat 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 ejen-
domsværdiskat 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.

Jordforurening

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

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 sæl-
ger.

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.