



REAL

Holmegårdsparken 22, 2. th., 2980 Kokkedal

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	70
Kontantpris	1.350.000	Værelser	1
Ejerudgift	3.087	Altan	Ja
Byggear	1971	Energimærke	D

Sagsnr. **340-2231**

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 22, 2. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 340-2231
Ejerudgift/md.: kr. 3.087

Dato: 01.10.2025



Beskrivelse:

Stor og lys 1-værelses lejlighed med altan – mulighed for 2-værelses

Lejligheden byder på en møblerbar entré med indbyggede skabe, som giver god opbevaringsplads og en praktisk start på hjemmet. Den meget store og rummelige opholdsstue rummer nemt både sofaarrangement og spisebord, og der er et afgrænset soveafsnit, som giver privatliv og komfort. For den, der ønsker endnu mere fleksibilitet, er der mulighed for at omdanne lejligheden til en 2-værelses, så både stue og soveafsnit kan blive separate rum.

Køkkenet er velindrettet og funktionelt, og badeværelset er udstyret med bruseniche og vaskesøjle. Fra stuen er der adgang til en overdækket altan, hvor du kan nyde udsigten og den rolige atmosfære uanset vejr.

Ejendommen er udstyret med elevator og dørkaldeanlæg, hvilket gør hverdagen både bekvem og sikker. Holmegårdsparken tilbyder et fredeligt og grønt miljø med indkøb, offentlig transport og rekreative områder i gåafstand.

En lys og indflytningsklar 1-værelses lejlighed med stort ophold, soveafsnit, overdækket altan, elevator og mulighed for 2-værelses – perfekt til singlen eller parret, der ønsker plads, fleksibilitet og komfort.

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 22, 2. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 340-2231
Ejerudgift/md.: kr. 3.087

Dato: 01.10.2025



Stue



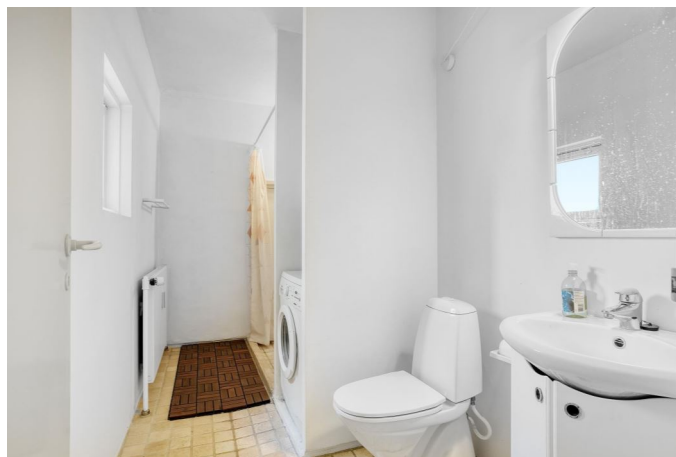
Stue



Stue



Køkken



Badeværelse

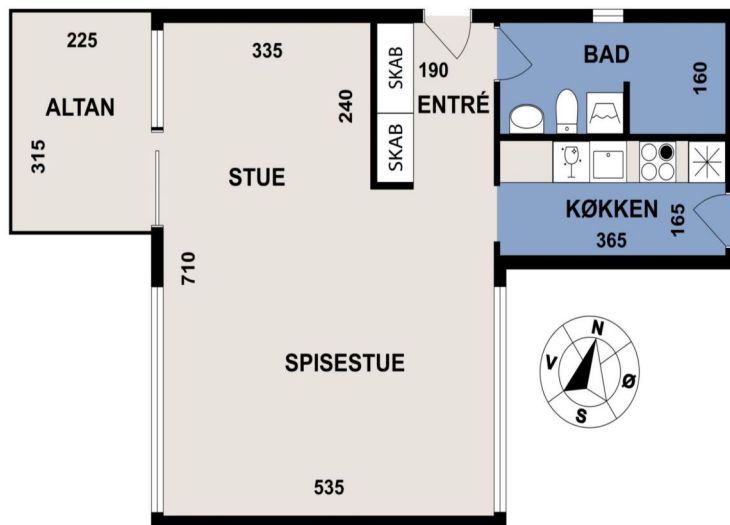


Opgang

Adresse: Holmegårdsparken 22, 2. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

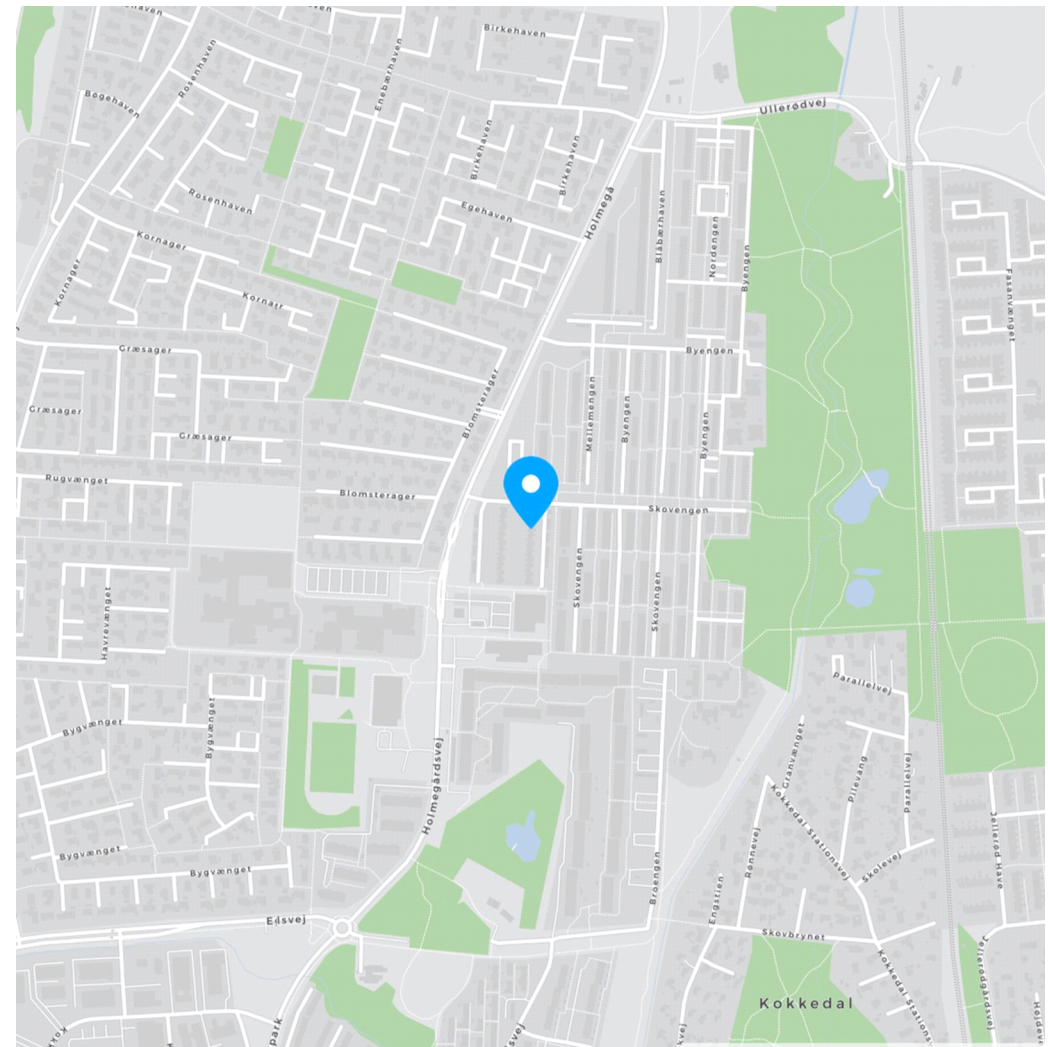
Sagsnr.: 340-2231
Ejerudgift/md.: kr. 3.087

Dato: 01.10.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Holmegårdsparken 22, 2. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 340-2231
Ejerudgift/md.: kr. 3.087

Dato: 01.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3 ib Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	248942
Ejl.nr.:	54
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:	1.390.000 kr.
Grundværdi:	858.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.112.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	686.400 kr.

Arealer*

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

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

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. 931261-14 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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab
Opvaskemaskine
El-komfur
Emhætte
Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Holmegårdsparken 22, 2. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 340-2231
Ejerudgift/md.: kr. 3.087

Dato: 01.10.2025

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:

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
I ejerforeningen for en lejlighed af denne type betales der normalvis a'conto varme kr. 1.925 for pr. kvartal.

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 22, 2. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 340-2231
Ejerudgift/md.: kr. 3.087

Dato: 01.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.671	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.350.000
Grundskyld	kr.	5.697	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Grundfond (anslået)	kr.	3.360	Anslået administrationsgebyr for registrering af ejerskifte	kr.	2.500
Fællesudgifter (anslået)	kr.	22.214	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

37.047

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 7.203 md./ 86.438 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.853 md./ 70.237 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 3 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: 01.10.2025
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 22, 2. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 340-2231
Ejerudgift/md.: kr. 3.087

Dato: 01.10.2025

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:

Ejerforeningen har optaget et fælleslån i Jyske bank. Lånets restgæld udgør pr. 31. december 2023 kr. 38.192,27.
Der afventes information fra ejerforeningen om nærværende lejlighed deltager i fælleslånet.

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

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

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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. 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.

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



Adresse: Holmegårdsparken 22, 2. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 340-2231
Ejerudgift/md.: kr. 3.087

Dato: 01.10.2025

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

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/

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 sagsbehandlerteam i forretningen, som sammen med mæglerne hjælper vores kunder trygt i mål.