



REAL

Mellemengen 16, st. th., 2980 Kokkedal

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	73
Kontantpris	1.650.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.238	Altan	Ja
Byggear	1978	Energimærke	B

Sagsnr. **340-2283**

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: Mellemengen 16, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 340-2283
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

Dato: 30.10.2025



Beskrivelse:

Super lækker 2V'er i med flot og stilrent køkken og to altaner

Suveræn 2V'er i veldrevet ejerforening. Indeholder stilrent spisekøkken, stor opholdsstue med direkte adgang til vestvendt altan, pænt badeværelse med bruseniche og plads til vaskemaskine/vaskesøjle, soveværelse med indbygget skab og direkte adgang til østvendt altan samt entré med indbygget skab.

En helt reel toværelses som egentlig bare venter på, at du flytter ind. Og for madentusiasten er det her en lejlighed, hvor du godt kan invitere venner på besøg til en super hyggelig aften, hvor samtalerne flyder i det store køkken til et lille glas, mens du forbereder maden til dine gæster.

Ejerlejligheden er omgivet af grønne velpassede fællesarealer, og her er unikke fællesfaciliteter såsom indendørs swimmingpool, sauna, boldbaner mv.

Der følger naturligvis også et kælderrum med til ejerlejligheden.

Der er kun få minutters gang til det lokale indkøbscenter, og offentlig transport er lige om hjørnet.

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: Mellemengen 16, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 340-2283
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

Dato: 30.10.2025



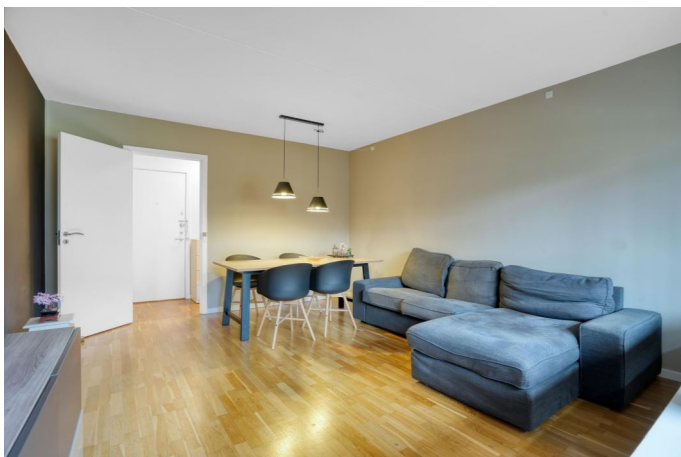
Stue



Altan



Altan



Stue



Stue

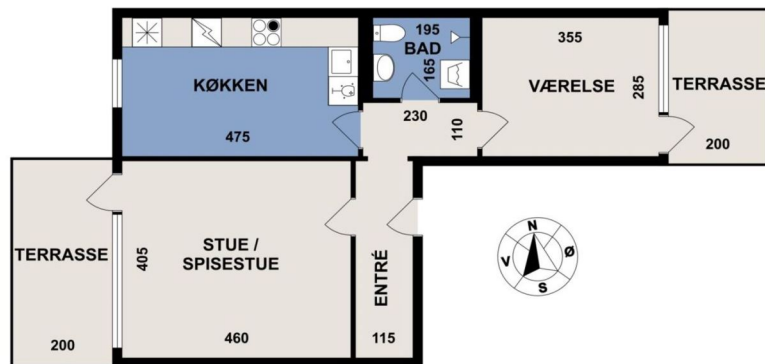


Køkken

Adresse: Mellemengen 16, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.650.000

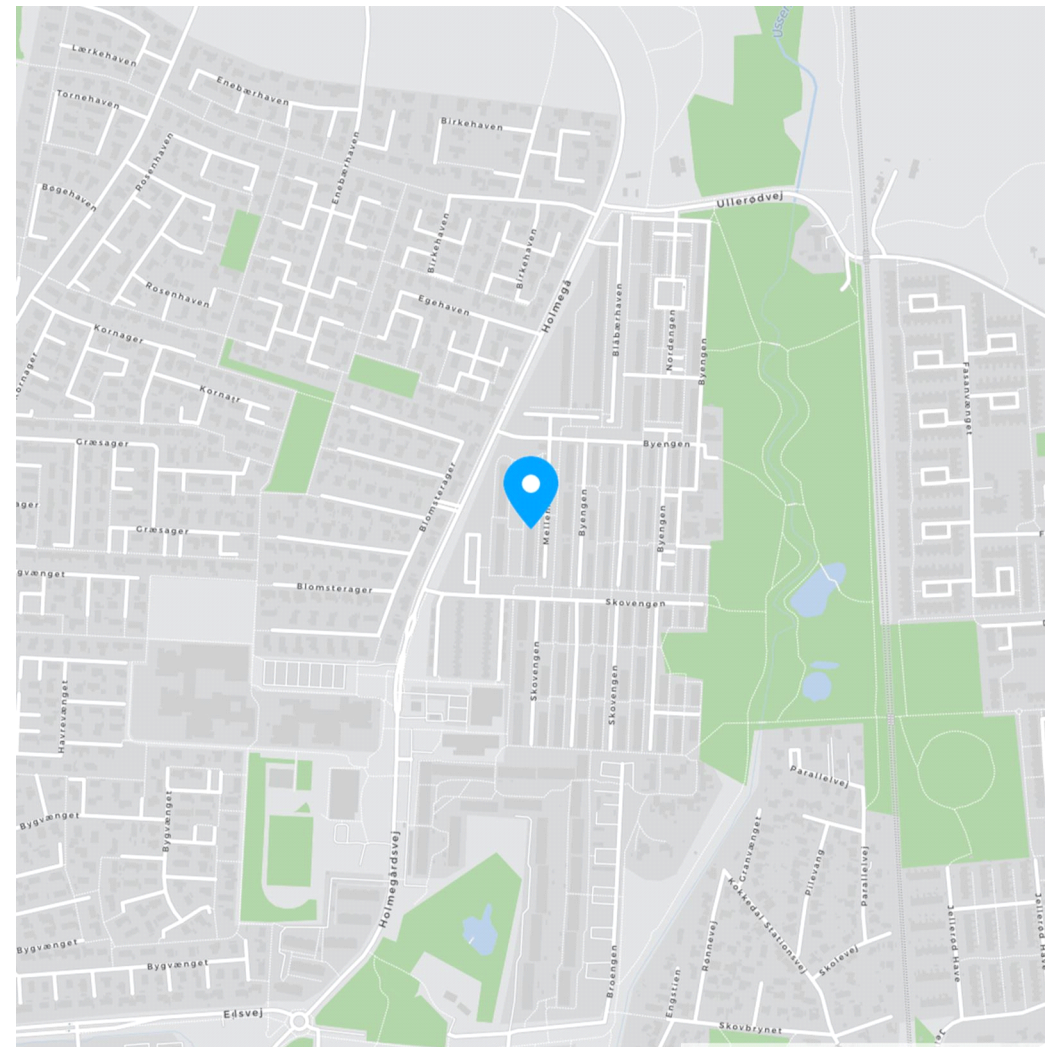
Sagsnr.: 340-2283
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

Dato: 30.10.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Mellemengen 16, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 340-2283
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

Dato: 30.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3 ia Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	248015
Ejl.nr.:	122
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.540.000 kr.
Grundværdi:	909.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.232.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	70 m ²
- heraf boligareal:	63 m ²
- heraf areal til andet:	7 m ²
BBR-boligareal:	73 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	23 m ²
- Kælder, Nr. 155:	7 m ²
- Altan, 9+7:	16 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 03.06.1942 Boretilladelse for fællesudvalget for vandindvinding i Nordsjælland
Nr. 2 lyst d. 24.01.1955 Dok om frafald af evt. krav på fællesudvalget for vandindvinding ved Sjælsø mv, ved vandmangel
Nr. 3 lyst d. 02.11.1968 Byplanvedtægt nr. 6 Vedr 1L, 1EU, 1H, 1D, 1NP, 1NQ
Nr. 4 lyst d. 21.11.1970 Byplanvedtægt nr. 6, tillæg
Nr. 5 lyst d. 25.08.1977 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 6 lyst d. 06.05.1998 lbnr. 14370-14 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen
Nr. 7 lyst d. 01.06.1999 Vedtægter for ejerforeningen (tillæg)
Nr. 8 lyst d. 29.05.2001 Vedtægter for ejerforeningen (tillæg)
Nr. 9 lyst d. 19.11.2007 Tillæg til vedtægter (14370)
Nr. 10 lyst d. 06.07.2009 Tillæg til vedtægter Tillige lyst pantstiftende

Planforhold:

Lokalplan(er): Del af Kokkedal vest, Link til planen
https://dokument.plandata.dk/20_1052262_APPROVED_1188475243994.pdf
Kommuneplan: Kommuneplan 2021, Link til planen
https://dokument.plandata.dk/11_10903927_1660119072228.pdf
Kommuneplanramme: Boligbebyggelserne Holmegårdsparken, Nordhøjparken og Blåbærhaven, Link til planen
https://dokument.plandata.dk/11_10903927_1660119072228.pdf

Tilbehør:

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

Type: Indbygningsovn af mærket Siemens
Type: Emhætte af mærket Siemens
Type: Kogeplader af mærket Siemens
Type: Køle/frys af mærket Samsung
Type: Opvaskemaskine af mærket Siemens
Type: Vaskemaskine af mærket Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mellemengen 16, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 340-2283
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

Dato: 30.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendommen er forsikret i Gjensidige via ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug: A/C

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

I henhold til administratorbesvarelsen betales der månedligt kr. 800 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 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 B.



Adresse: Mellemengen 16, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 340-2283
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

Dato: 30.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.283	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	6.036	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Ejerforening	kr.	17.640	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.825
Grundfond	kr.	420	Ejerforeningens administrationsgebyr for registrering af ejerskifte	kr.	1.000
Tagopsparing	kr.	420		kr.	1.664.575
Større vedligeholdelse	kr.	5.880	I alt		
Affaldssortering	kr.	2.076	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	107			
Ejerudgift i alt 1 år		38.862			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.733 md./ 104.796 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.096 md./ 85.151 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: 29.10.2025
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: Mellemengen 16, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 340-2283
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

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:

Der er ingen gæld udenfor købesummen.

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
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	996.231	996.231	990.446	DKK	3,5	64.640	26,75	4,24			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Nordhøjparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 70/14138

Tinglyst fordelingstal: 70/14138

Adm. fordelingstal: 70/14138

Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.

I form af: Skøde lyst pantstiftende, anden hæftelse/Ejerpantebrev/Anden hæftelse

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.

EI, vand og afløbsinstallationer



Adresse: Mellemengen 16, st. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 340-2283
Ejerudgift/md.: kr. 3.238

Dato: 30.10.2025

Køber gøres opmærksom på, at ændringer i lejlighedens el, vand og afløbsinstallationer kræver foreningens tilladelse og arbejdet skal udføres af autoriserede håndværkere. Dernæst gøres køber opmærksom på, at vand- og varmerør ligger under gulvene. Såfremt der ikke bruges autoriserede håndværkere, og der sker en skade, er der ingen forsikringsdækning jf. administratorbesvarelsen.

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.

Spildevandsplan

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.

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/>

Brugsret og fællesfaciliteter:

Administrator oplyser:

Der er brugsret til:

- Fællesvaskeri
- Tørrerum
- Cykelkælder
- Fælleshave/gård
- Unummereret p-plads på fælles parkeringsplads.

Sælger oplyser:

Der er brugsret til:

- Kælderrum nr. 155

Af fællesfaciliteter kan bl.a. nævnes:

Mellemengen er en velorganiseret ejendom med 160 ejerlejligheder, centralt beliggende i Kokkedal. Ejerforeningen har en god økonomi, og såvel ejendom som fællesarealer fremstår altid i vel vedligeholdt stand. Af gode fællesfaciliteter skal nævnes indendørs swimmingpool, billard, håndarbejde, motionsrum. og

selskabslokaler. Der skal ansøges om medlemskab til motionsrummet og den indendørs swimmingpool hos ejerforeningen. Medlemskab koster kr. 200 halvårligt pr. lejlighed.

Ejerforeningen udgiver foreningsbladet Løbeilden, og der er mange nyttige oplysninger på foreningens hjemmeside www.mellemengen.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 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.