



REAL

Mellemengen 7, st. tv, 2980 Kokkedal

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	66
Kontant	1.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.053	Altan	Ja
Byggeår	1978	Energimærke	B

Sagsnr. **340-2448**

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: Mellemengen 7, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 340-2448
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 23.09.2026



Lys og indbydende 2-værelses ejerlejlighed med to altaner i rolige omgivelser

Velkommen til denne lyse og indflytningsklare 2-værelses ejerlejlighed på 66 m², hvor en funktionel planløsning, gode udearealer og en attraktiv beliggenhed går op i en højere enhed. Her får du en bolig, der er oplagt til både singlen, parret eller førstegangskøberen, som ønsker en nem og komfortabel hverdag i rolige omgivelser.

Allerede fra entréen mødes du af en god og indbydende atmosfære. Her er fin plads til overtøj og sko, og herfra fordeler boligen sig naturligt til de øvrige rum. Boligens hjerte er det lyse og rummelige opholdsrum, hvor stue og køkken ligger i åben forbindelse. Det skaber en behagelig og social ramme med god plads til både et komfortabelt sofaarrangement og en spiseplads. Køkkenet fremstår stilrent med hvide elementer, god skabsplads og integrerede hårde hvidevarer, så hverdagen bliver både funktionel og overskuelig. Fra stuen er der direkte adgang til en af boligens to overdækkede altan, som giver dig mulighed for at forlænge boligens opholdsrum uden dørs. Her kan du nyde morgenkaffen i ro og mag eller slappe af på lune sommeraftener. Soveværelset er velproportioneret og indrettet med plads til en dobbeltseng samt en praktisk garderobeløsning. Det giver et roligt og funktionelt rum, hvor der er tænkt på den daglige komfort.

Badeværelset er lyst og moderne med bruseniche, lyse fliser og gode opbevaringsmuligheder. Her får du et badeværelse, der er nemt at holde og samtidig indbydende i hverdagen. Udenfor venter grønne og velholdte fællesarealer med legeplads og hyggelige opholdsområder. Som beboer får du desuden adgang til cykelkælder, fællesvaskeri samt gode parkeringsforhold.

Beliggenheden er både rolig og praktisk. Du har kort afstand til dagligvarebutikker, offentlig transport og grønne områder, mens Kokkedal Station ligger blot få minutter væk. Herfra er der gode forbindelser i retning af både 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: Mellemengen 7, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 340-2448
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

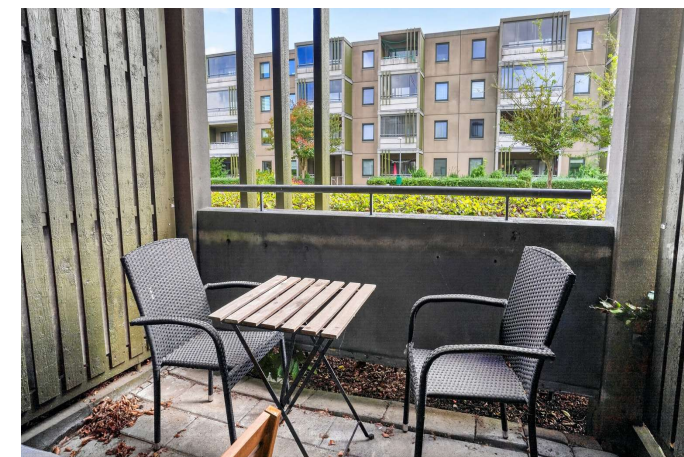
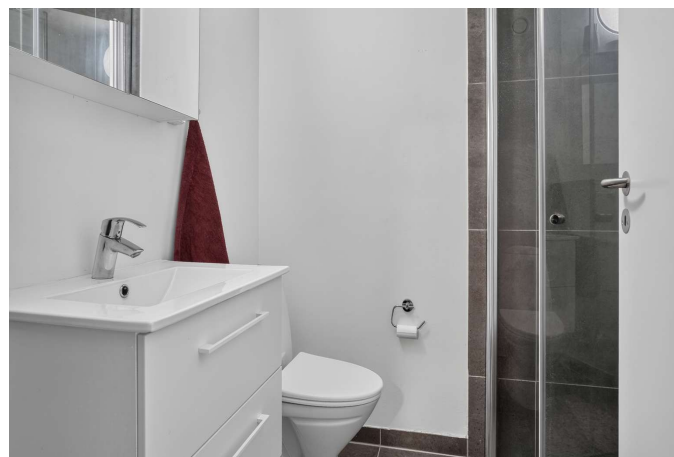
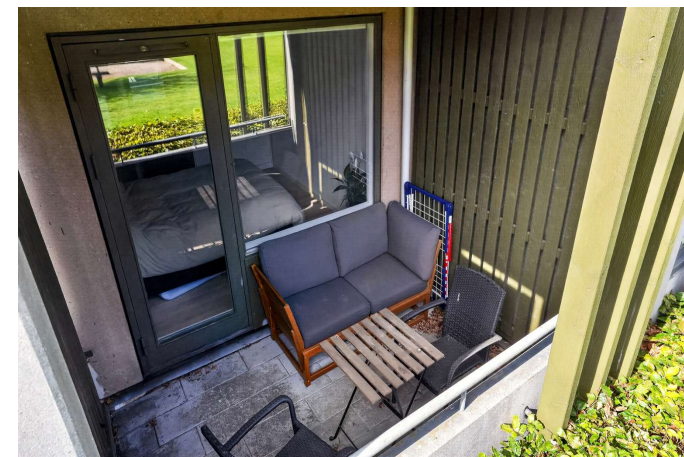
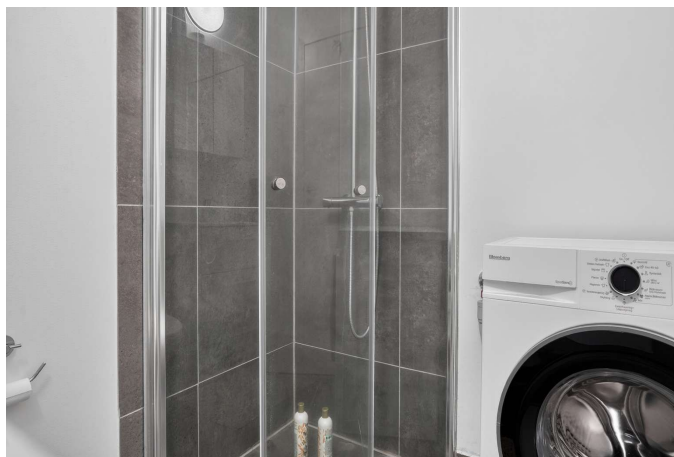
Dato: 23.09.2026



Adresse: Mellemengen 7, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 340-2448
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

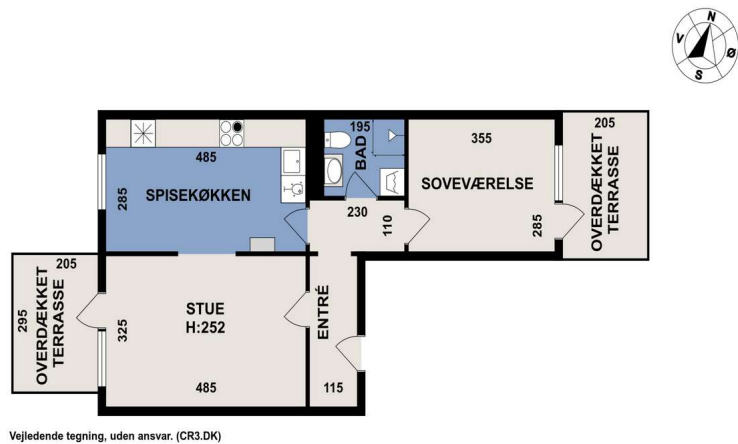
Dato: 23.09.2026



Adresse: Mellemengen 7, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.695.000

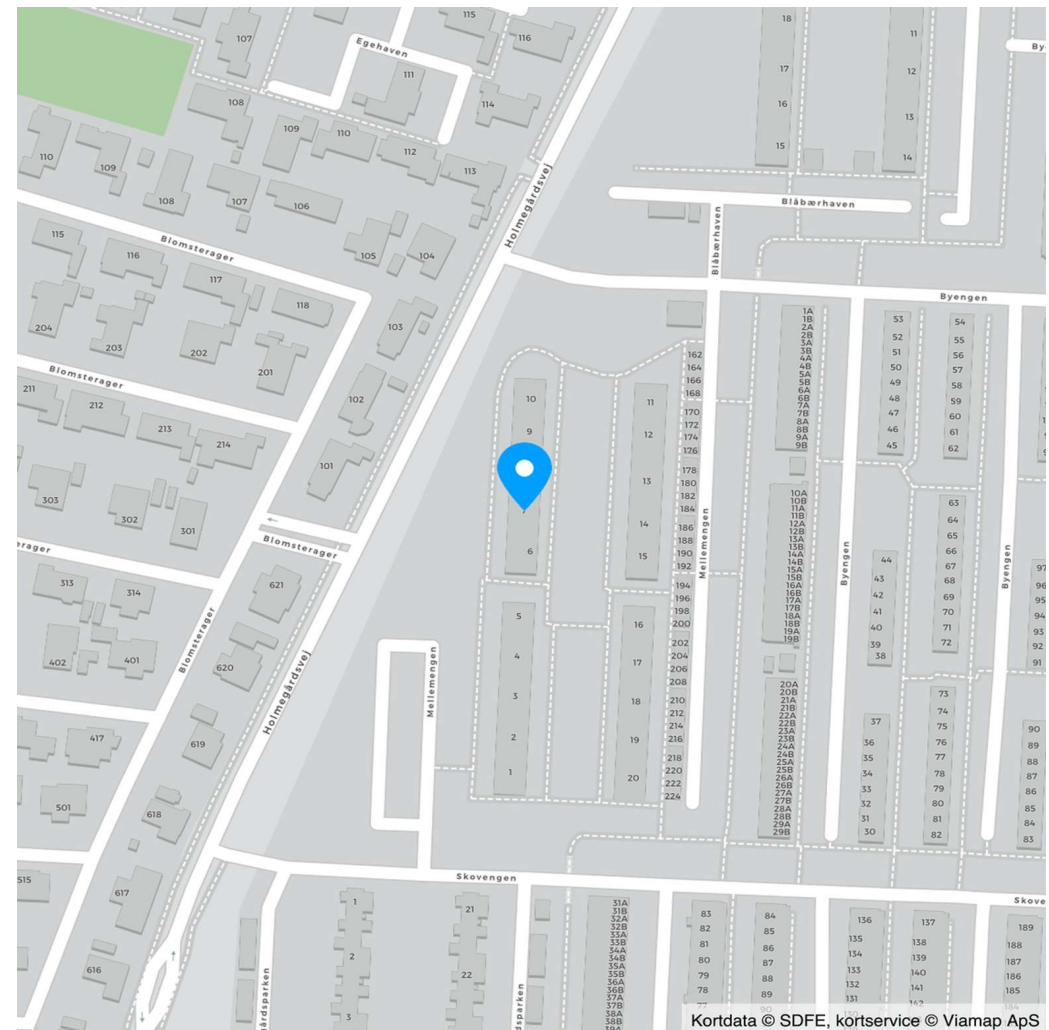
Sagsnr.: 340-2448
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 23.09.2026



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Mellemengen 7, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 340-2448
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 23.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3ia Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	248499
Ejerl. Nr.:	49
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	1.417.000
Grundværdi:	839.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.099.200
Grundlag for grundskyld:	656.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	66 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	56 m ²
- Heraf tinglyst areal til Kælder	10 m ²
BBR-boligareal:	66 m ²

** 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:

Servitutter

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

Planer

Kommuneplan KB 03 - Boligbebyggelserne Holmegårdsparken, Nordhøjparken og Blåbærhaven
Lokalplan BV06 - Del af Kokkedal vest

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Frigor), Opvaskemaskine (AEG), Komfur (IKEA, 2025), Emhætte, Opvaskemaskine (Blomberg, 2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Mellemengen 7, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 340-2448
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 23.09.2026

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 A/S via ejerforeningen. Der henvises til policen under følgende
policenummer: 4432001.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug: A/C

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

I henhold til administratorbesvarelsen betales der månedligt kr. 750 i a'conto varme. Ejendommen er opvarmet
med fjernvarme.

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
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 7, st. tv, 2980 Kokkedal
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 340-2448
 Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 23.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.606	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	5.445	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Fællesudgifter	kr.	16.632	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Grundfond	kr.	396	Ejerforeningens administrationsgebyr for registrering af ejerskifte	kr.	1.000
Tagopsparing	kr.	396	I alt	kr.	1.709.875
Større vedligeholdelse	kr.	5.544			
Affaldssortering	kr.	2.550			
Rottebekæmpelse	kr.	69			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 36.638			

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 9.616 md. / 115.389 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.739 md. / 92.872 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Mellemengen 7, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 340-2448
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 23.09.2026

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 hvilen de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 13: hovedstol kr. 1.058.000
Nr. 14: hovedstol kr. 258.000
Nr. 15: hovedstol kr. 13.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		23.09.2026

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Nordhøjparken
Eksisterende sikkerhed: Kr. 13.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 7.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 66 / 14138
Tinglyst: 66 / 14138
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum: 54 med henvisning til administratorbesvarelsen.

Fællesfaciliteter

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 halvår-ligt pr. lejlighed.

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Jordforurening

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. 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.

Byggesager

Der er på moderejendommen registreret flere igangværende byggesager.



Adresse: Mellemengen 7, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 340-2448
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 23.09.2026

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.

Huslejenævnssager

Sælger oplyser, at der ikke er verserende huslejenævnssager vedr. ejendommen.

Varmeforsyning - Kokkedal Fjernvarme

Ejendommen er beliggende i et forsyningsområde med fjernvarme.

Ejerforeningens bemærkninger om fuger

I henhold til administratorbesvarelsen fremgår det, at fugerne i badeværelset og brusenichen bør efterses og vedligeholdes løbende for at forhindre vandskader. Eventuelle vandskader som følge af utilstrækkelige fuger dækkes ikke af ejerforeningens forsikring. Sælger har i sin ejerperiode ikke konstateret manglende fuger på badeværelset, hvorfor der i sælgers ejerperiode ikke er blevet efter fuget på badeværelset.

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, uppercase, sans-serif font, centered within a solid blue square.

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.