

Mellemengen 11, st. tv, 2980 Kokkedal

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**84**
Kontant	**2.195.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.724**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1978**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **340-2462**

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
Højengen 3A / 2980 Kokkedal / Tlf. +45 49181100 / www.realmaeglerne.dk/kokkedal

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
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 11, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2462
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 03.11.2026



Velindrettet 3-værelses med to altaner og grønne omgivelser

I Mellemengen 11, st. tv. får I en lys og velindrettet 3-værelses lejlighed med en planløsning, der udnytter kvadratmeterne rigtig godt. Boligen er på 84 m² og byder på to gode værelser, en rummelig stue, separat spisekøkken og ikke mindst to altaner, som giver mulighed for at trække udelivet helt tæt på boligen.

Fra entréen fordeler lejligheden sig naturligt mellem opholdsrum og værelsesafdeling. Stuen er rummelig og nem at indrette med både sofagruppe og spiseplads, og det brede vinduesparti sørger for et behageligt lysindfald. Herfra er der direkte adgang til den ene altan, hvor der er god plads til et lille cafésæt og en rolig stund i det fri.

Køkkenet ligger separat og har samtidig fin plads til en spiseafdeling, så der skabes et naturligt sted til hverdagens måltider. Indretningen er klassisk og funktionel med god skabs- og bordplads, og herfra er der ligeledes adgang til boligens øvrige rum.

De to værelser har hver en god anvendelig størrelse. Det ene fungerer oplagt som soveværelse, mens det andet kan bruges som børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Fra soveværelset er der adgang til lejlighedens anden altan, så boligen får udearealer på begge sider.

Badeværelset er indrettet enkelt og funktionelt med væghængt toilet og vaskemøbel, og samlet set får I en bolig med en god balance mellem opholdsrum, værelser og praktiske funktioner.

Udenfor bliver I mødt af grønne og åbne fællesarealer med plæner, træer og plads til både leg og ophold. Det giver bebyggelsen et grønt præg og skaber en fin kontrast til lejlighedslivet.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Mellemengen 11, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2462
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 03.11.2026

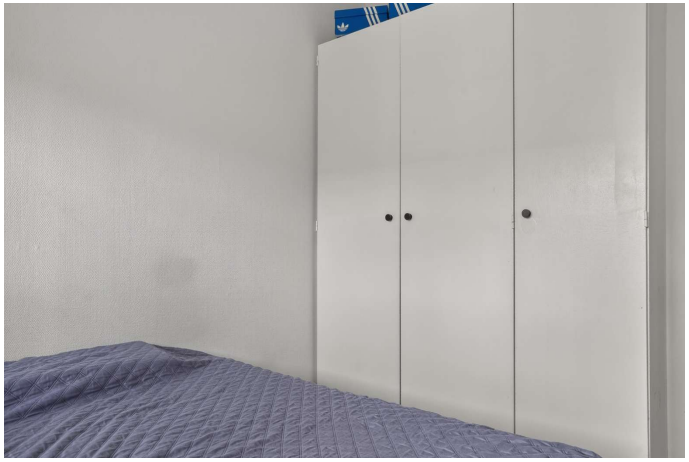












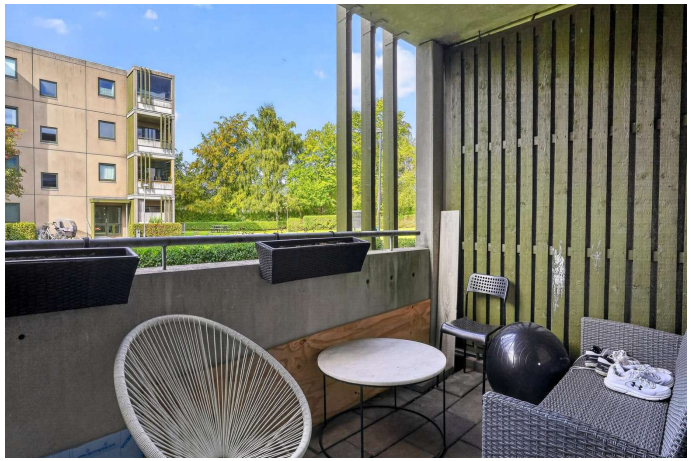
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Mellemengen 11, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2462
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 03.11.2026







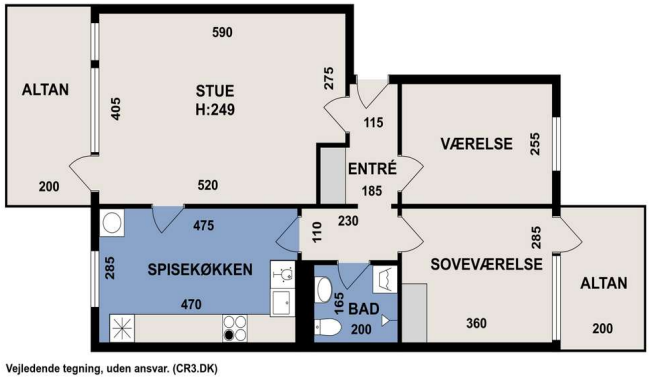

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Mellemengen 11, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2462
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

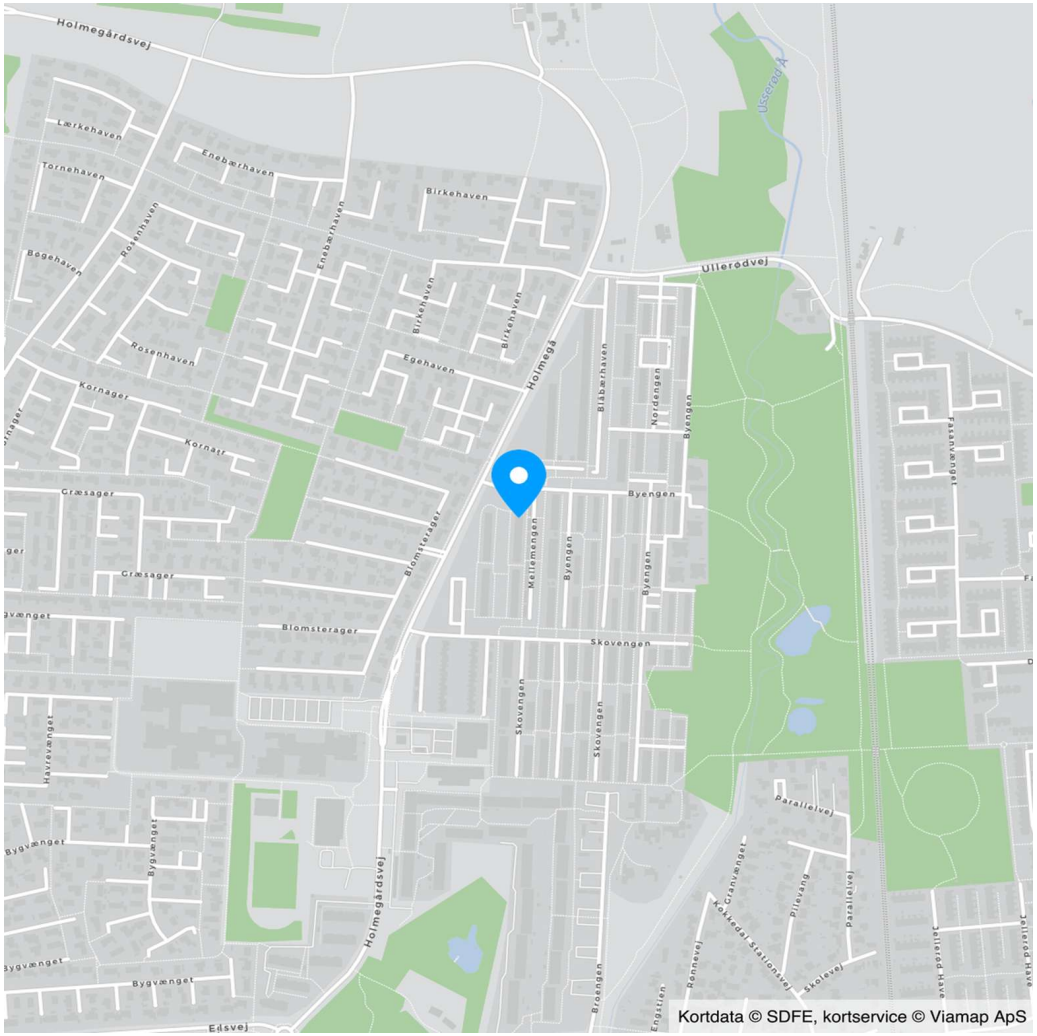
Dato: 03.11.2026



Vejledende tegning, uden ansvar. (CR3.DK)



Vejledende tegning, uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Mellemengen 11, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2462
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3ia Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	248535
Ejerl. Nr.:	81
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.733.000
Grundværdi:	1.025.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.386.400
Grundlag for grundskyld:	820.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	81 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	74 m^2
- Heraf tinglyst areal til Kælder	7 m^2
BBR-boligareal:	84 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 varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning 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):

Opvaskemaskine (AEG, 2018), Komfur (Gorenje , 2022), Vaskemaskine (AEG, 2020)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Mellemengen 11, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2462
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 03.11.2026

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.000 Forbrug: A/C
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

I henhold til administratorbesvarelsen betales der månedligt kr. 1000 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Mellemengen 11, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2462
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.071
Grundskyld	kr.	6.806
Fællesudgifter	kr.	20.412
Grundfond	kr.	486
Tagopsparing	kr.	486
Større vedligeholdelse	kr.	6.804
Affaldssortering	kr.	2.550
Rottebekæmpelse	kr.	77
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.692

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejerforeningens administrationsgebyr for registrering af ejerskifte	kr.	1.000
I alt	kr.	2.212.875

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 12.920 md. / 155.042 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.220 md. / 122.644 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kokkedal-Nivå ApS
CVR-nr. 39179717
Højengen 3A / 2980 Kokkedal
Tlf. +4549181100 / 2980@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kokkedal

Adresse: Mellemengen 11, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2462
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 03.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 12: hovedstol kr. 16.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen.		03.11.2026

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Nordhøjparken
Eksisterende sikkerhed: Kr. 7.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 16.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 81 / 14138
Tinglyst: 81 / 14138
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Kælderrum: 95 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 fællesfaceliteter 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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Mellemengen 11, st. tv, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 340-2462
Ejerudgift/md.: kr. 3.724

Dato: 03.11.2026

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

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 håndværker, og der sker en skade, er der ingen forsikringsdækning jf. administratorbesvarelsen.

Byggesager
Der er på moderejendommen registreret flere igangværende byggesager.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.