



REAL

Mellemengen 13, 3. th., 2980 Kokkedal

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	98
Kontantpris	2.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.498	Altan	Ja
Byggeår	1978	Energimærke	B

Sagsnr. **340-2318**

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 13, 3. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2318
Ejerudgift/md.: kr. 4.498

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Stilfuld og gennemført 4V-lejlighed – nok blandt de smukkeste i området

Velkommen til Mellemengen 13, 3. th. – en lys og indbydende 4-værelses lejlighed, hvor kvalitet og æstetik går hånd i hånd. Her kan du flytte direkte ind i nok en af områdets flotteste lejligheder.

Allerede i entréen fornemmer man kvaliteten. Her er god skabsplads og en rolig atmosfære, som føres videre ind i resten af boligen, hvor de smukke sildebensparketgulve binder rummene elegant sammen.

Lejlighedens hjerte er den store stue og spisestue, hvor lyset strømmer ind, og hvor der er rigelig plads til både hverdagsliv og gæster. Herfra er der udgang til en skøn, vestvendt altan – perfekt orienteret mod eftermiddags- og aftensolen og oplagt som et ekstra opholdsrum det meste af året. Køkkenet er særligt lækkert: Et tidløst, moderne design med rene linjer, god bordplads og masser af skabe. Her kan både hverdagsmad og gastronomiske udfoldelser få den plads, de kræver. Boligen rummer derudover tre velindrettede værelser, der giver stor fleksibilitet. Uanset om du drømmer om soveværelse, børneværelser, kontor eller et kombineret gæste-/multirum, er mulighederne mange. Ét af værelserne har direkte udgang til en rolig, østvendt altan – det perfekte sted til morgenkaffen.

Badeværelset er praktisk indrettet med separat bruseniche, og her er forberedt til vaskesøjle, så både vaskemaskine og tørretumbler kan integreres bekvemt uden at optage unødigt plads.

Ejerforeningen er veldrevet og tilbyder attraktive fællesfaciliteter såsom svømmehal, sauna, fitness og selskabslokale – alt sammen rart at have, uden at det fylder unødigt i hverdagen. Området er roligt og centralt med kort afstand til indkøb, skole, station og naturskønne omgivelser.

En gennemført, stilfuld og indflytningsklar lejlighed, der både rummer kvalitet, varme og en hverdag, der fungerer.

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 13, 3. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2318
Ejerudgift/md.: kr. 4.498

Dato: 05.12.2025



Stue



Køkken



Soveværelse



Stue



Køkken



Soveværelse

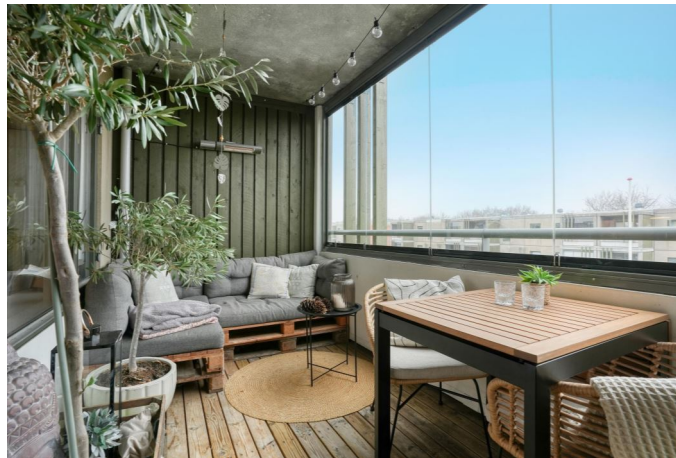
Adresse: Mellemengen 13, 3. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2318
Ejerudgift/md.: kr. 4.498

Dato: 05.12.2025



Værelse



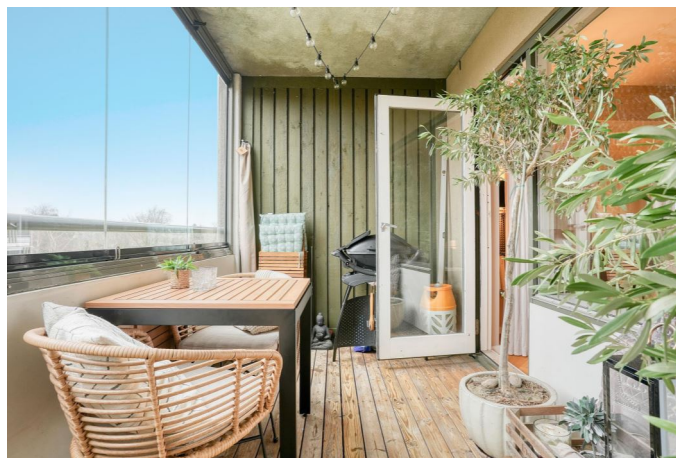
Altan



Badeværelse



Værelse



Altan

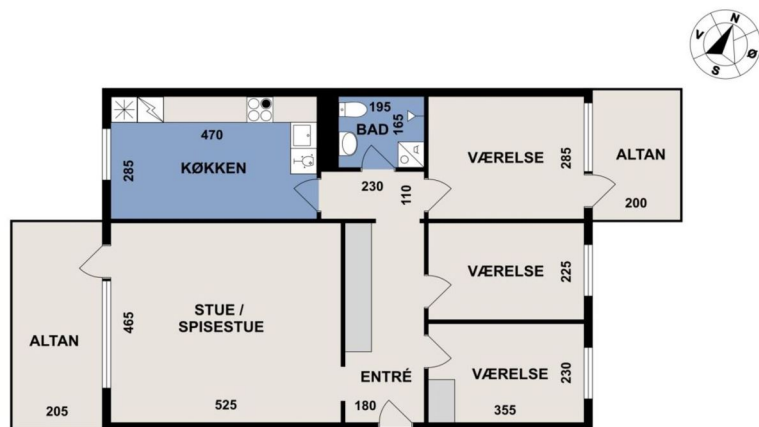


Badeværelse

Adresse: Mellemengen 13, 3. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

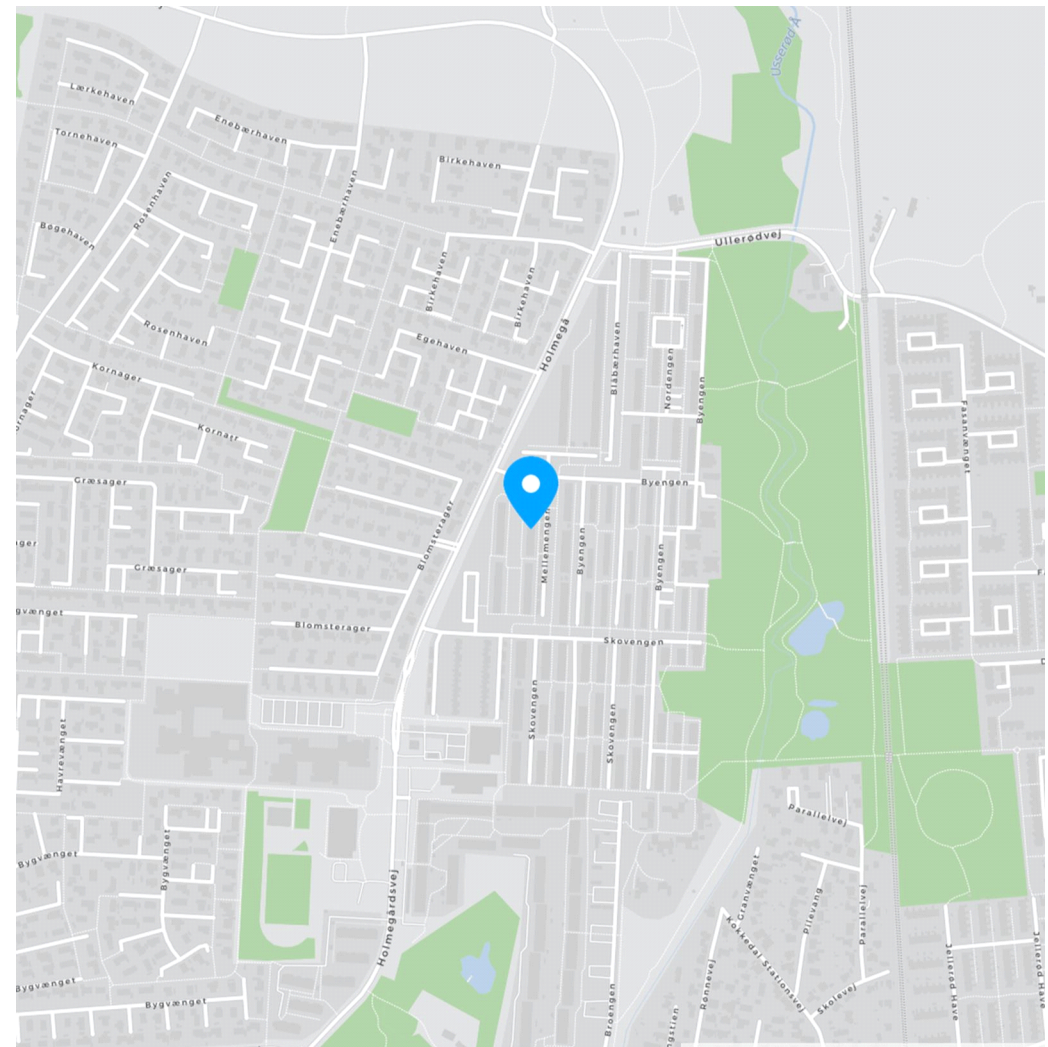
Sagsnr.: 340-2318
Ejerudgift/md.: kr. 4.498

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning, uden ansvar.

REAL





Adresse: Mellemengen 13, 3. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2318
Ejerudgift/md.: kr. 4.498

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3 ia Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	247995
Ejl.nr.:	104
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/almen/udlagt privat fælles
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.025.000 kr.
Grundværdi:	1.207.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.620.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	965.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	102 m ²
- heraf boligareal:	88 m ²
- heraf areal til kældere:	14 m ²
BBR-boligareal:	98 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	32 m ²
- Kældere, Nr. 101:	14 m ²
- Altan, 11+7:	18 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 lbnr. 1324-14 Tillægstekst Boretilladelse for fællesudvalget for vandindvinding i Nordsjælland Filnavn: 14_V_137
Nr. 2 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. 3 lyst d. 02.11.1968 lbnr. 11983-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 6 Vedr 1L, 1EU, 1H, 1D, 1NP, 1NQ Filnavn: 14_Y_650
Nr. 4 lyst d. 21.11.1970 lbnr. 930145-14 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 6, tillæg
Nr. 5 lyst d. 25.08.1977 lbnr. 26034-14 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 14_G_620
Nr. 6 lyst d. 06.05.1998 lbnr. 14370-14 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Filnavn: 14_A_1
Nr. 7 lyst d. 01.06.1999 lbnr. 14349-14 Anmærkning anm hæftelser anm byrder Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen (tillæg) Filnavn: 14_A_1
Nr. 8 lyst d. 29.05.2001 lbnr. 12654-14 Anmærkning anm hæftelser anm byrder Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen (tillæg) Filnavn: 14_A_1
Nr. 9 lyst d. 19.11.2007 lbnr. 23070-14 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter (14370) Filnavn: 14_G_620
Nr. 10 lyst d. 06.07.2009 lbnr. 11204-14 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 14_A_1

Tilbehør:

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

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

Køle/fryseskab: Blomberg fra 2022

Indbygningsovn: Bauknecht fra 2022

Mikroovn: Bauknecht fra 2022

Tørretumbler: Bauknecht fra 2021

Vaskemaskine: Bauknecht, årgang ukendt

Emhætte mærke og årgang ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mellemengen 13, 3. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2318
Ejerudgift/md.: kr. 4.498

Dato: 05.12.2025

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug: A/C

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

I henhold til administratorbesvarelsen betales der månedligt kr. 1.300 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 13, 3. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2318
Ejerudgift/md.: kr. 4.498

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.262	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	8.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Ejerforening	kr.	25.704	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.825
Grundfond	kr.	612	Ejerforeningens administrationsgebyr for registrering af ejerskifte	kr.	1.000
Tagopsparing	kr.	612		kr.	2.615.275
Større vedligeholdelse	kr.	8.568	I alt		
Affaldssortering	kr.	2.076	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	123	udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere,		
			herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

53.971

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.689 md./ 164.263 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.134 md./ 133.606 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: 04.12.2025
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 13, 3. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2318
Ejerudgift/md.: kr. 4.498

Dato: 05.12.2025

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 fælleslån i ejerforeningen.

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Nordhøjparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 102/14138

Tinglyst fordelingstal: 102/14138

Adm. fordelingstal: 102/14138

Sikkerhed til e/f: 37.000 kr.

I form af: Anden hæftelse/Ejerpantebrev

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 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.

Zonestatus

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

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 13, 3. th., 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2318
Ejerudgift/md.: kr. 4.498

Dato: 05.12.2025

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.

Lokalplan

Ejendommen er beliggende indenfor et område reguleret af lokalplaner. Under plannavne, en del af Brønsholm by og en del af Kokkedal Vest.

Spildevandsplaner - Kloakopland

Ejendommen er beliggende indenfor et kloakopland ved navn KO58.

Varmeforsyning - Kokkedal Fjernvarme

Ejendommen er beliggende i et forsyningsområde med fjernvarme.

Brugsret og 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 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.