



REAL

Mellemengen 14, 1. th, 2980 Kokkedal

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
2.595.000
4.424
1978

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

98
4
Ja
B

Sagsnr. **340-2345**

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 14, 1. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2345
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 24.02.2026



Indflytningsklar 4-værelses med to glasinddækkede altaner i attraktive Mellemengen

Velkommen til denne store og indbydende 4-værelses lejlighed på første sal i populære Mellemengen. Boligen fremstår fuldkommen indflytningsklar og er beliggende i en veldrevet ejerforening med et væld af attraktive fællesfaciliteter.

Når du træder ind ad hoveddøren, bydes du velkommen i en rummelig og møblerbar fordelingsentré med indbyggede skabe, der giver god opbevaringsplads. Herfra er der adgang til den store opholdsstue, som naturligt fungerer som boligens hjerterum og samlingspunkt. Stuen rummer nemt både spiseplads og sofaarrangement og ligger i åben forbindelse med et lækkert Aubo-køkken fra 2021. Køkkenet fremstår moderne og stilrent med alt i hårde hvidevarer samt god skabs- og bordplads.

Fra stuen er der direkte udgang til lejlighedens store, vestvendte og glasinddækkede altan, som kan anvendes som et ekstra opholdsrum hele året rundt. På den modsatte side af entréen finder du boligens tre veldisponerede værelser. To af værelserne egner sig perfekt som børneværelser, kontor eller walk-in-closet, mens det rummelige forældresoveværelse har direkte adgang til den østvendte, glasinddækkede altan. Badeværelset er lyst og velindrettet med bruseniche og god plads til vaskesøjle.

Til lejligheden hører desuden et praktisk kælderrum på 7 m², og der er mulighed for eksklusivt at tilkøbe en garage.

Ejendommen er opført i 1978 og opvarmes med fjernvarme. Den er omgivet af grønne fællesarealer med legeplads, boldbaner og hyggelige opholdsområder. Beboerne har adgang til cykelkælder, fællesvaskeri og gode parkeringsforhold. Herudover byder bebyggelsen på attraktive faciliteter såsom indendørs svømmehal, sauna, motionsrum og festlokale.

Området er kendetegnet ved et trygt og roligt miljø med kort afstand til dagligvarebutikker, offentlig transport og rekreative områder.

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 14, 1. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2345
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 24.02.2026



Køkken



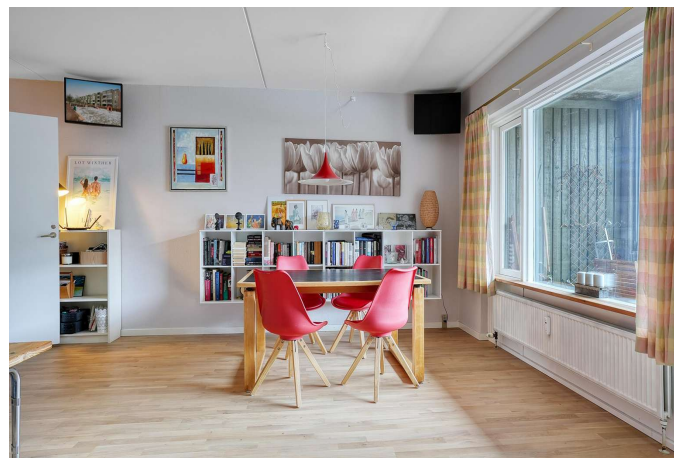
Spisestue



Stue



Køkken



Spisestue

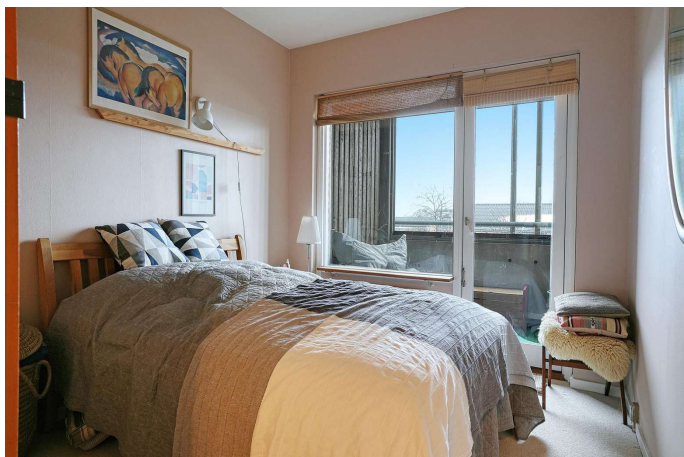


Stue

Adresse: Mellemengen 14, 1. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2345
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

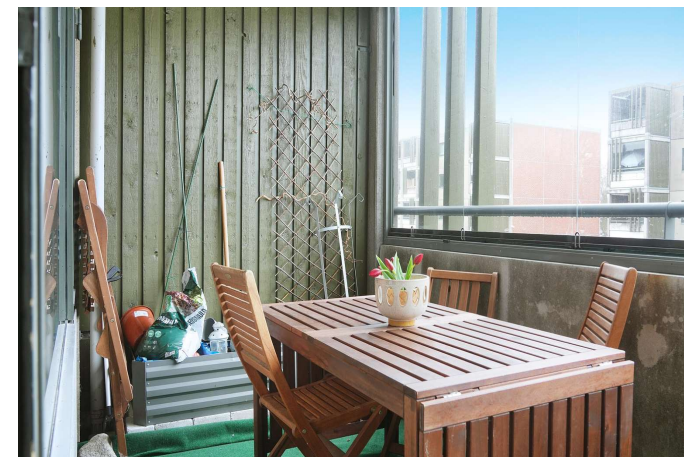
Dato: 24.02.2026



Soveværelse



Kontor



Altan



Soveværelse



Badeværelse

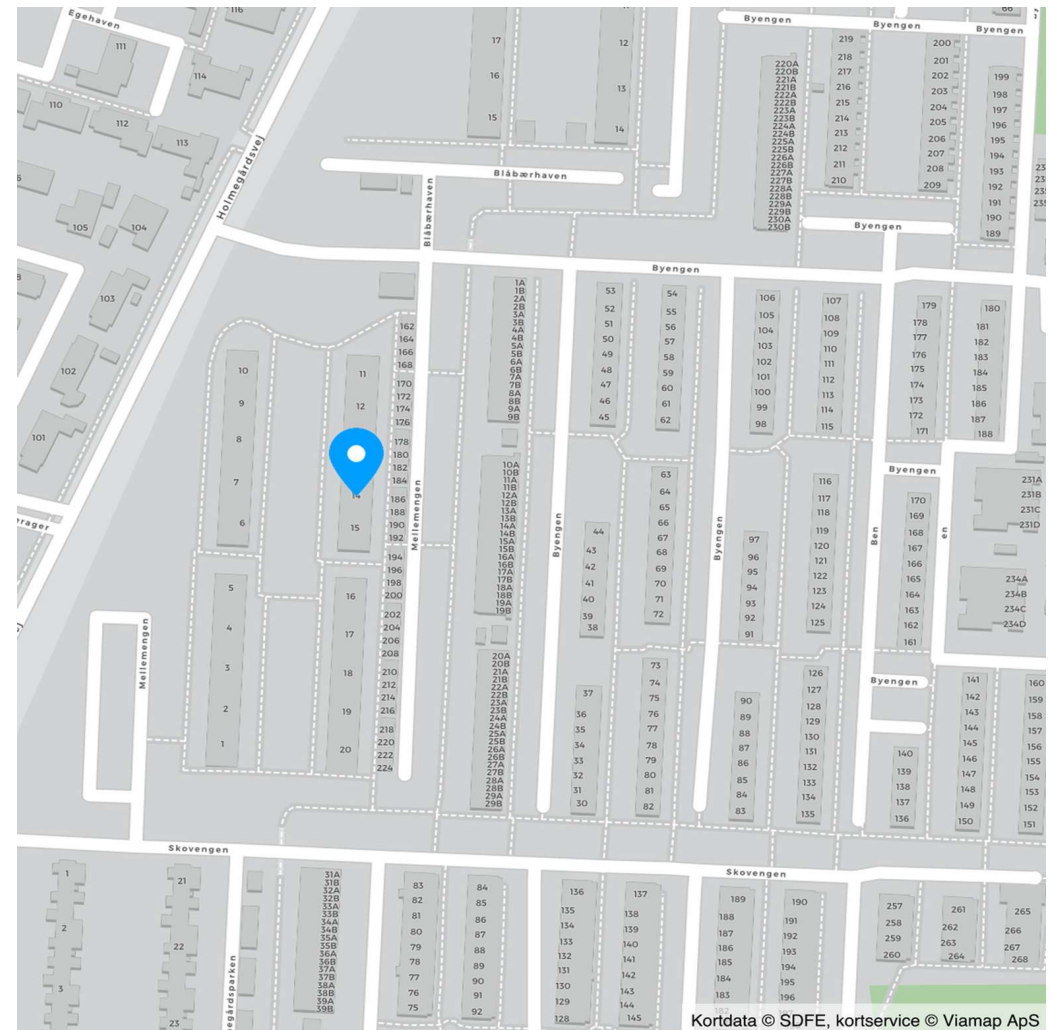


Altan

Adresse: Mellemengen 14, 1. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2345
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 24.02.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Mellemengen 14, 1. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2345
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	3ia Brønsholm By, Karlebo
BFE-nr.:	247999
Ejerl. Nr.:	108
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.052.000
Grundværdi:	1.287.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.641.600
Grundlag for grundskyld:	1.029.600

Arealer**

Tinglyst areal:	97 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	88 m ²
Heraf Kælder	9 m ²
BBR-boligareal:	98 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 2025
Lokalplan BV06 - Del af Kokkedal vest
Lokalplan En del af Brønsholm by

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (AEG, 2021), Opvaskemaskine (AEG, 2021), Kogeplade (2021), Ovn (Siemens, 2021), Mikrobølgeovn (Siemens, 2022), Vaskemaskine (Miele)

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 14, 1. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2345
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
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.: 7.200 Forbrug: A/C
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

I henhold til administratorbesvarelsen betales der månedligt kr. 600 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 salgsoptstillingens 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 14, 1. th, 2980 Kokkedal
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2345
 Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.372	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	8.546	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Fællesudgifter	kr.	24.444	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Grundfond	kr.	588	Ejerforeningens administrationsgebyr for registrering af ejerskifte	kr.	1.000
Tagopsparing	kr.	588	I alt	kr.	2.615.275
Større vedligeholdelse	kr.	8.148			
Affaldssortering	kr.	2.316			
Rottebekæmpelse	kr.	83			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 53.085			

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 13.805 md. / 165.659 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.223 md. / 134.681 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 14, 1. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2345
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 24.02.2026

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

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		24.02.2026

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Nordhøjparken
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 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:

Admin: 97 / 14138
Tinglyst: 97 / 14138
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum: 98 jf. Administrator besvarelse

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.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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 - områdeklassificeret som lettere forurenet - generel

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 håndværkere, 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 indeffrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat for sælgers ejerperiode vil blive indfriet af sælger.



Adresse: Mellemengen 14, 1. th, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 340-2345
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 24.02.2026

Huslejenævnssager

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

Varmeforsyning - Kokkedal Fjernvarme

Ejendommen er beliggende i et forsyningsområde med fjernvarme.

Vand & Varme - Ejerskiftemeddelelse til forsyningsleverandører

I Mellemengen leveres vand og varme af samme forsyningsleverandører til alle ejerlejligheder i ejerforeningen, hvortil den enkelte ejer skal betale et månedligt a'conto beløb til. Den enkelte ejer betaler for eget forbrug ud fra individuelle forbrugsmålere.

Såfremt parterne ønsker straks aflæst forbrugsmålerne ved ejerskifte og udenfor ejerforeningens regnskabsperiode, kan der opkræves et særskilt gebyr. Omkostningerne forbundet med en straks aflæsning deles mellem parterne og skal medtages over refusionsopgørelsen.

Vedr. brugsret til depotrum

Køber har fået oplyst, hvilke(t) depotrum sælger pt. har brugsret til. Køber gøres i denne forbindelse særskilt opmærksom på, at depotrum udgør en del af ejerforeningens fællesareal, og at ejerforeningen derfor kan ændre i anvendelse og fordeling af rummene. Som følge heraf indestår sælger ikke for, at køber fremadrettet vil kunne anvende samme depotrum som sælger. Køber kan hverken nu eller senere rejse krav mod sælger/sælgers ejendomsmægler om forhold vedrørende brugsret til depotrum.

Vilkår for garage overdragelse i forbindelse med salget

Sælger oplyser, at sælger har adkomst til en garage beliggende på Mellemengen 184, registreret med matrikelnummer 0003ia, Brønsholm By, Karlebo, med et areal på 12 m² og et fordelingstal på 6/14138. Garage medfølger ikke i handlen. Såfremt køber ønsker at overtage garagen, skal der indgås en særskilt aftale om pris og øvrige vilkår.

Der er følgende bestemmelser og forpligtigelser for garagen:

Hæftelser:

Køber overtager sikkerhed i garagen med kr.- 1.000. Jf. administrator besvarelse.

Økonomiske forpligtigelser:

- Fællesudgifter til ejerforeningen: 126 kr. pr. måned.
- Tagopsparing: 3 kr. pr. måned.
- Grundfond: 3 kr. pr. måned.
- Større vedligeholdelse: 42 kr. pr. måned.
- Rottebekæmpelse: 45,79 kr. pr. år.

The REAL logo, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue square background.

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.