

Parallelvej 17, 2980 Kokkedal

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**123**
Kontant	**5.395.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.195**	Grund m^2	**1.030**
Byggeår	**1977**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **340-2446**

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: Parallelvej 17, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 340-2446
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 04.11.2026



Indflytningsklar villa med naturen tæt på og noget helt særligt

På Parallelvej 17 får I en velindrettet etplansvilla på 123 m², placeret på en stor og grøn grund på hele 1.030 m². Her bor I i rolige omgivelser med god plads omkring jer, naturen tæt på og samtidig ikke langt fra vandet.

Indenfor mødes I af en lys og indbydende bolig med en planløsning, der fungerer rigtig godt i hverdagen. Stue og spisestue ligger i åben forbindelse og danner et rummeligt opholdsmiljø, hvor der er plads til både de rolige aftener i sofaen og middage med familie og venner. De store vinduespartier lukker lyset og de grønne omgivelser ind, og herfra er der direkte adgang til terrassen, så ude og inde naturligt smelter sammen i sommerhalvåret.

Køkkenet fremstår flot og moderne med hvide fronter, varme trætoner og en stor køkkenø, som både giver masser af arbejdsplads og et naturligt sted at samles. Boligen rummer desuden tre gode værelser, et praktisk bryggers, et pænt moderniseret badeværelse med stor bruseniche samt et separat gæstetoilet.

Udenfor venter en skøn og velafskærmet have, hvor der er rigeligt med plads til både leg, afslapning og lange sommeraftener. Den store terrasse følger huset og giver gode muligheder for at indrette flere hyggelige kroge, mens træer og tæt beplantning omkring grunden skaber en privat og grøn ramme.

Og så er der dét, der for alvor får ejendommen til at skille sig ud: det store, fritliggende anneks i haven. Med hele 60 m² får I et ekstra areal, som åbner for muligheder, der sjældent følger med en almindelig villa. Her kan der indrettes til hobby, træning, hjemmekontor eller andre projekter.

Beliggenheden kombinerer samtidig det grønne med en nem hverdag. I nærområdet finder I stier og naturområder omkring Usserød Ådal, og Kokkedal Skole samt dagligvareindkøb ligger ikke langt fra adressen. Mod kysten venter blandt andet Nivå Strand, havnemiljøet og Nivå Bugt Strandenge med åbne strandenge og et rigt dyreliv.

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: Parallelvej 17, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 340-2446
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 04.11.2026








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: Parallelvej 17, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 340-2446
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 04.11.2026








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: Parallelvej 17, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 340-2446
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 04.11.2026








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

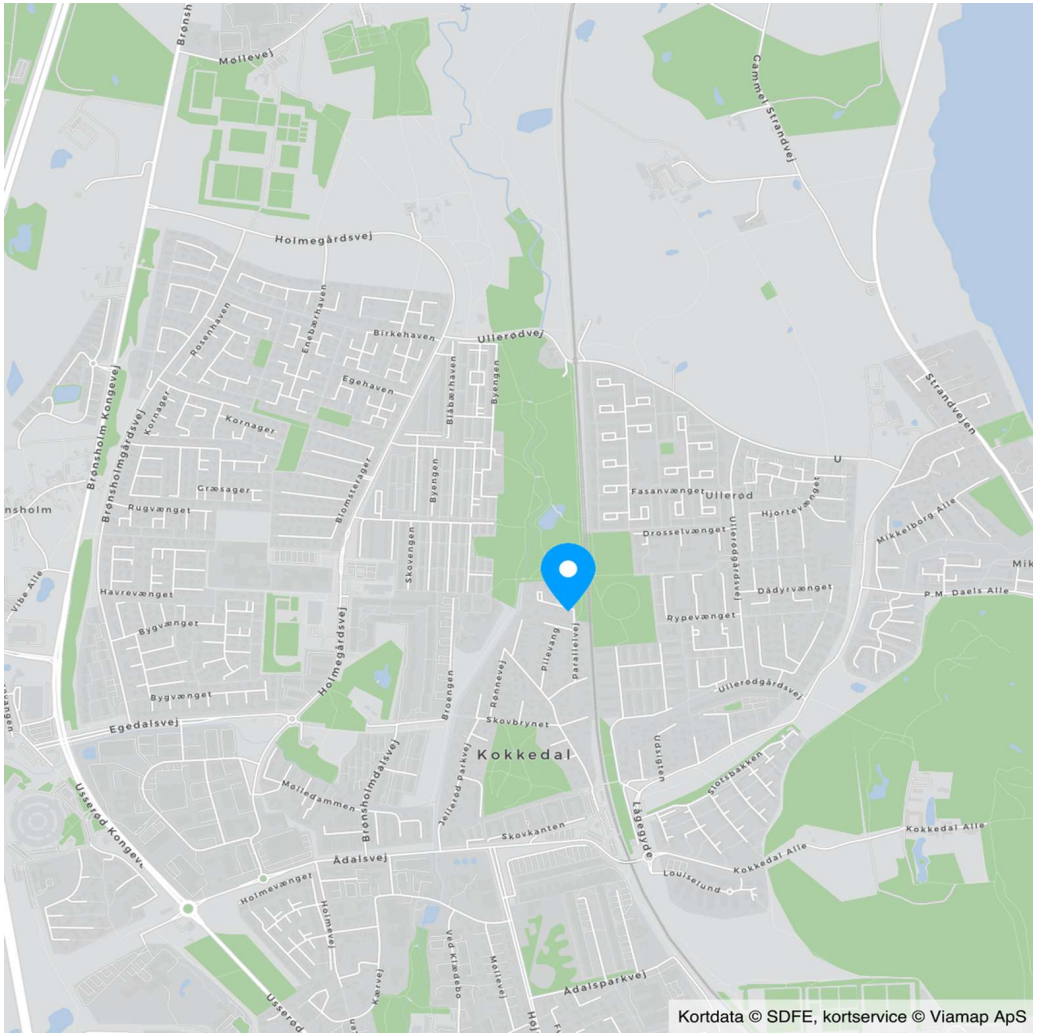
Adresse: Parallelvej 17, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 340-2446
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 04.11.2026



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: Parallelvej 17, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 340-2446
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Fredensborg
Matr.nr.:	1yv Jellerød, Karlebo
BFE-nr.:	2373907
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.115.000
Grundværdi:	3.228.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.292.000
Grundlag for grundskyld:	2.582.400

Arealer**

Grundareal:	1.030 m²
Boligareal i alt:	123 m²
Øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	24 m²
Carport:	31 m²
Udhus:	60 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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: 19.11.1947 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt 14_S_668
- Nr. 2: 18.05.1957 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 02.11.1968 - Byplanvedtægt nr. 6 Vedr 1L, 1EU, 1H, 1D, 1NP, 1NQ

Planer
Kommuneplan KB 13 - Gl. Kokkedal
Lokalplan BV06 - Del af Kokkedal vest

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

Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch, 2026), Ovn (Junker), Køle/fryseskab (Leonard), Kogeplade (NikolaTesla)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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: Parallelvej 17, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 340-2446
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 04.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lederne Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikring, policenummer: PD3000004163411

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.817 Forbrug: 1.423 m3
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tallene er baseret på standardiseret brug af bygningen.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Priser for affald i 2026
De obligatoriske affaldsordninger for parcel- og rækkehuse koster kr. 4.643 kr. For enfamilieboliger med 240 liters beholdere (14-dages tømning). Gebyrer for mad- og restaffald afhænger af boligtypen samt antal og størrelse af beholdere ved fællesordninger.

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.

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

Grundejerforening
Det er oplyst af grundejerforeningen Jellerødgård, at medlemskab ikke er obligatorisk, og at det årlige kontingent for frivilligt medlemskab udgør kr. 200. Der henvises til referat af ordinær generalforsamling for 2026.

Skovbyggelinjer
Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Skovbyggelinjer er en beskyttelseszone på 300 meter omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge. Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophæve.

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: Parallelvej 17, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 340-2446
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	16.789
Grundskyld	kr.	21.434
Renovation	kr.	4.643
Rottebekæmpelse	kr.	134
Husforsikring	kr.	7.345
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.345

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	5.436.896

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 mv.

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.241 md. / 362.888 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.344 md. / 292.123 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: 02.11.2026
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: Parallelvej 17, 2980 Kokkedal Kontantpris: kr. 5.395.000	Sagsnr.: 340-2446 Ejerudgift/md.: kr. 4.195	Dato: 04.11.2026

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. 5: hovedstol kr. 2.840.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		04.11.2026

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Jellerødgård
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.