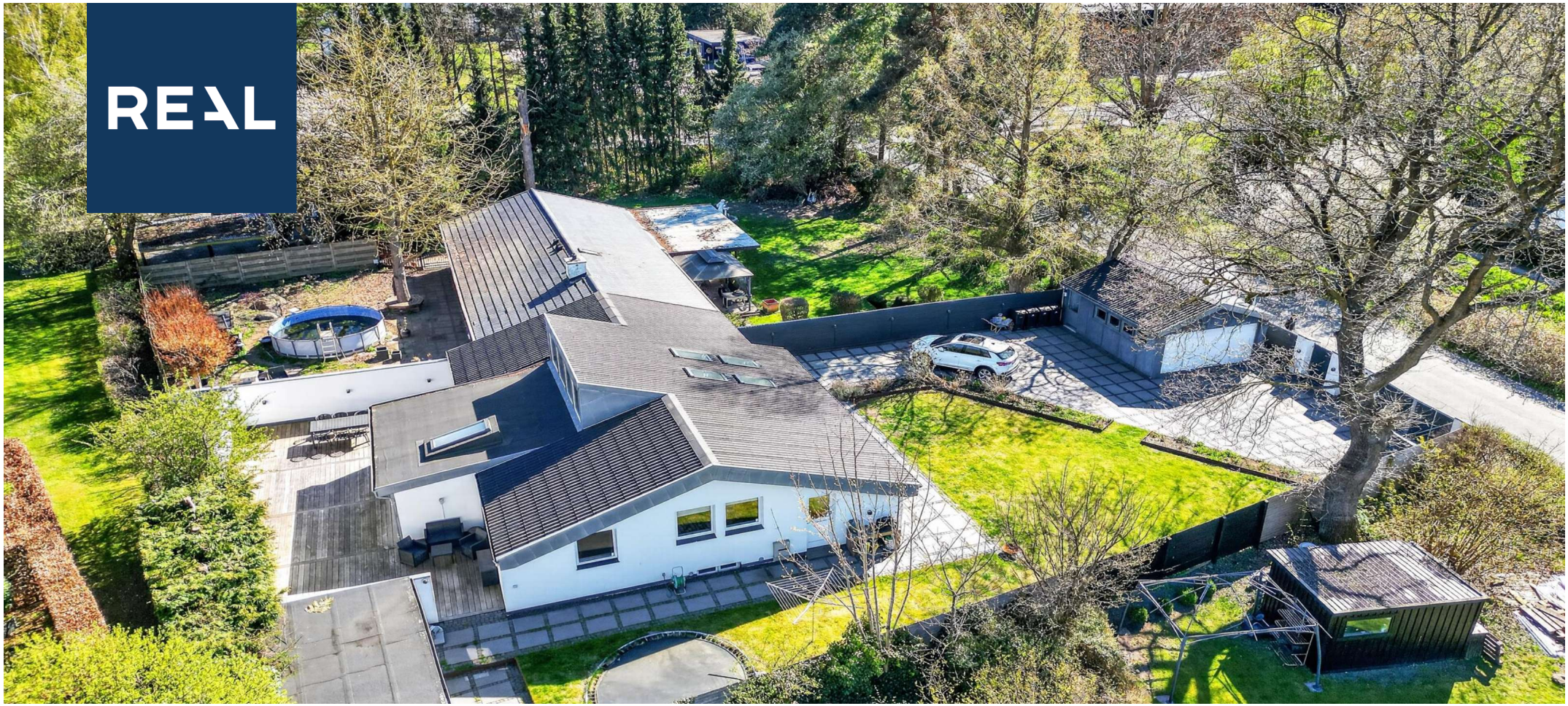


Jellerød Parkvej 2, 2980 Kokkedal

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**196**
Kontant	**6.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**5.070**	Grund m^2	**1.161**
Byggeår/ombygget	**1969/1983**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **3402365**

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: Jellerød Parkvej 2, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3402365
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Dato: 06.11.2026



Indbydende bolig med loft til kip og masser af lys

Velkommen til en gennemført og indbydende bolig, hvor lys, arkitektur og moderne indretning går op i en flot helhed. Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum og stue, hvor loft til kip og flere ovenlysvinduer skaber et markant lysindfald og en rummelig atmosfære. Den åbne loftshøjde tilfører rummet karakter, mens indretningen fremstår både moderne og indbydende.

Køkkenet er stilrent udført med lyse elementer, trædetaljer og god bordplads. Den åbne forbindelse til spisepladsen gør rummet oplagt til både hverdag og gæster, hvor madlavning og samvær naturligt smelter sammen.

Stuen er indrettet med fokus på komfort, æstetik og har en rolig og behagelig stemning. Over opholdsrummet er der etableret en hems, som giver et ekstra opholdsrum og samtidig understreger boligens åbne udtryk.

Boligen rummer flere gode værelser, alle med et fint lysindfald og anvendelige størrelser. Badeværelset fremstår moderne og velindrettet med dobbelt håndvask, stor bruseniche med dobbelt brus samt ovenlysvindue, der sikrer et behageligt naturligt lys i rummet.

Derudover får I en kælder på 36 m² med gode opbevaringsmuligheder.

Udendørs fremstår ejendommen flot anlagt med en stor, aflukket indkørsel, der giver et stærkt førstehåndsindtryk og gode parkeringsforhold. Haven er privat og overskuelig med flere terrasseområder, hvor solen kan nydes dagen igennem. Herudover medfølger et separat grundstykke på 338 m² (matr. 7hi), beliggende i tilknytning til ejendommen, hvor arealet omfatter vandløb.

Ejendommen er beliggende i rolige omgivelser med kort afstand til hverdagens faciliteter.

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: Christoffer La Cour Bentzon

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: Jellerød Parkvej 2, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3402365
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Dato: 06.11.2026













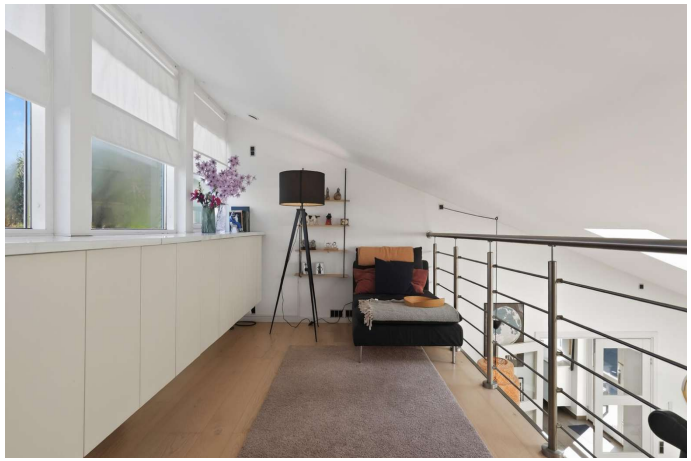
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Jellerød Parkvej 2, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3402365
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Dato: 06.11.2026








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

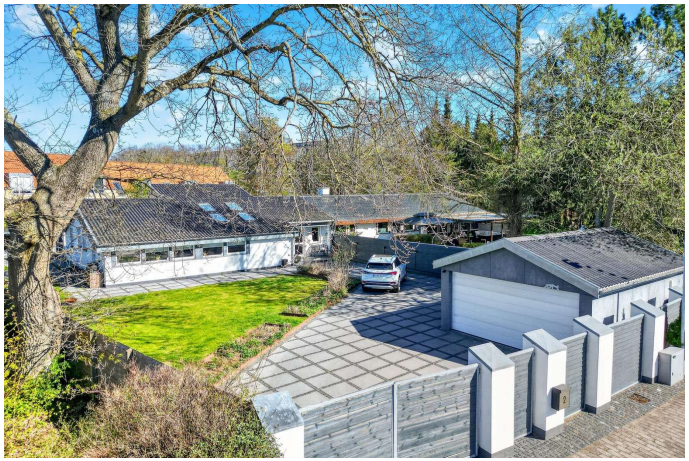
Adresse: Jellerød Parkvej 2, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3402365
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Dato: 06.11.2026













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

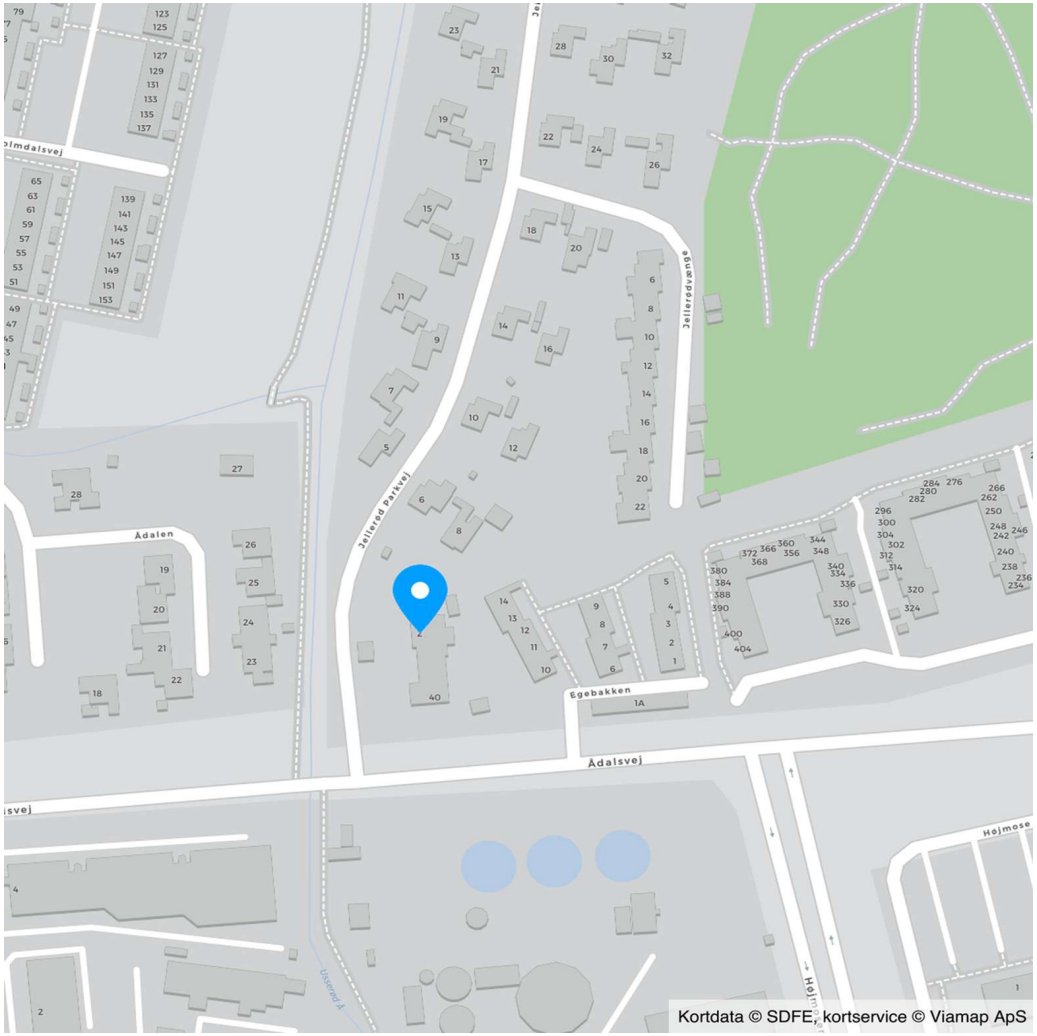
Adresse: Jellerød Parkvej 2, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3402365
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Dato: 06.11.2026



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: Jellerød Parkvej 2, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3402365
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hørsholm
Matr.nr.:	7hi Usserød By, Hørsholm m.fl.
BFE-nr.:	9153624
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1969/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.871.000
Grundværdi:	4.246.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.096.800
Grundlag for grundskyld:	3.396.800

Arealer**

Grundareal:	1.161 m²
Boligareal i alt:	196 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	36 m²
Udhus:	27 m²
Garage:	36 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: 08.11.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 21.03.1960 (1835) lyst ptgn.
- Nr. 2: 24.09.1954 - Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 10.01.1959 - Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 07.12.1960 - Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grøft mv
- Nr. 5: 06.08.1965 - Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 01.02.1982 - Dok om fælles brandvæg
- Nr. 7: 17.09.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 8: 24.01.1986 - Lokalplan nr. 45
- Nr. 9: 02.03.2004 - Deklaration om Kloak mv

Planer
Kommuneplan 1.B28 - Egebakken
Lokalplan 45 - For et omrÃ¥de vest for Kokkedal Station

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

Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (ASKO), Kogeplade (VOSS Elektrolux), Ovn (VOSS Elektrolux), Emhætte (Elica Collection), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

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: Jellerød Parkvej 2, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3402365
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Dato: 06.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos PrivatSikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice, policenummer: 908 792 3271

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.129 Forbrug: 1.826 m3
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tallene er baseret på en 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

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 gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.

Matrikel nummer 7 hi, Usserød By, Hørsholm
Ovennævnte matriklen udgør et areal på 338 kvadratmeter på den anden side af vejen, som udgør et lille grønt areal samt en mindre del af Usserød Å. Sælger har vedligeholdelsespligten hertil.

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

Adresse: Jellerød Parkvej 2, 2980 Kokkedal
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 3402365
Ejerudgift/md.: kr. 5.070

Dato: 06.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.794
Grundskyld	kr.	28.873
husstandsgebyr - Individuelle løsninger 1 stk	kr.	2.557
Rest/mad 240 L beh. - 14 dg. tømning 1 stk	kr.	1.546
Rottebekæmpelse	kr.	433
Husforsikring anslået	kr.	11.632
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	60.834

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	7.046.917

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.182 md. / 470.189 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.020 md. / 384.235 år v/24,32 %
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: Jellerød Parkvej 2, 2980 Kokkedal Kontantpris: kr. 6.995.000	Sagsnr.: 3402365 Ejerudgift/md.: kr. 5.070	Dato: 06.11.2026

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. 10: hovedstol kr. 3.589.000
Nr. 11: hovedstol kr. 882.500
Nr. 12: hovedstol kr. 559.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen gæld udenfor købesummen		06.11.2026

Grundejerforening
Pligt til medlemskab: 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.