



## Wesselsmindevej 17A+B | 2850 Nærum

Ejendomstype	Villa, 1 fam.	Bolig	206 m <sup>2</sup>		
Kontantpris	8.995.000	Værelser	7		
Ejerudgift (md.)	8.086	Grund	4.986 m <sup>2</sup>		
Byggeår	1885/1999	Energimærke	F	Sag	RL4150

FREJA  
EJENDOMME

FISKER &  
LILJENGREN  
EJENDOMSMÆGLER



## Salgsopstilling

Formulærens 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: Wesselsmindevej 17A, 2850 Nærum  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: RL4150  
Ejerudgift/md.: kr. 8.086

Dato: 05.11.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke skovløberbolig, der oser af historie og charme. Beliggende direkte op til den smukke Dyrehaven, tilbyder denne ejendom en sjælden mulighed for at skabe dit drømmehjem i naturskønne omgivelser. Ejendommen blev oprindeligt bygget i 1885 og fremstår utrolig charmerende med sprossede vinduer og det stråtag, som giver huset et eventyrligt udtryk.

Med et rummeligt boligareal på 213 kvadratmeter fordelt over to plan er der masser af plads til både familie og gæster. Boligen har i alt 3 soveværelser, 2 stuer, et køkken-/alrum, bryggers og 2 badeværelser.

Ejendommen trænger dog til gennemgribende reovering, hvilket åbner op for muligheden for at sætte jeres helt eget præg på stedet. Med respekt for husets arkitektoniske værdier og fremtræden, kan du modernisere efter dine behov uden at gå på kompromis med den oprindelige charme.

Den store grund omkring huset inviterer til udeliv året rundt – hvad enten du drømmer om en blomstrende have, en køkkenhave fyldt med friske grøntsager eller blot ønsker plads til leg og afslapning under åben himmel. Den direkte adgang til Dyrehaven gør det nemt at tage daglige gåture blandt dyrelivet eller cykle lange ture gennem skoven.

Denne ejendom er ikke bare et hus, det er et projekt fyldt med muligheder i en idyllisk beliggenhed tæt på naturen men stadig indenfor rækkevidde af byens faciliteter i hyggelige Nærum. Her får I chancen for at skabe jeres egen oase – et hjem hvor minder kan skabes generation efter generation.

I Nærum finder I specialforretninger, flere indkøbsmuligheder, caféer, restauranter og ikke mindst et stort udvalg af aktiviteter/sportsgrene, der kan dyrkes. Både kystbanen og s-bussen tager jer ind mod København og en cykeltur gennem Dyrehaven ned til Skodsborg Strand.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

### 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: Regine Liljengren



Adresse: Wesselsmindevej 17A, 2850 Nærum  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: RL4150  
Ejerudgift/md.: kr. 8.086

Dato: 05.11.2024





Adresse: Wesselsmindevej 17A, 2850 Nærum  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: RL4150  
Ejerudgift/md.: kr. 8.086

Dato: 05.11.2024





Adresse: Wesselsmindevej 17A, 2850 Nærum  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: RL4150  
Ejerudgift/md.: kr. 8.086

Dato: 05.11.2024





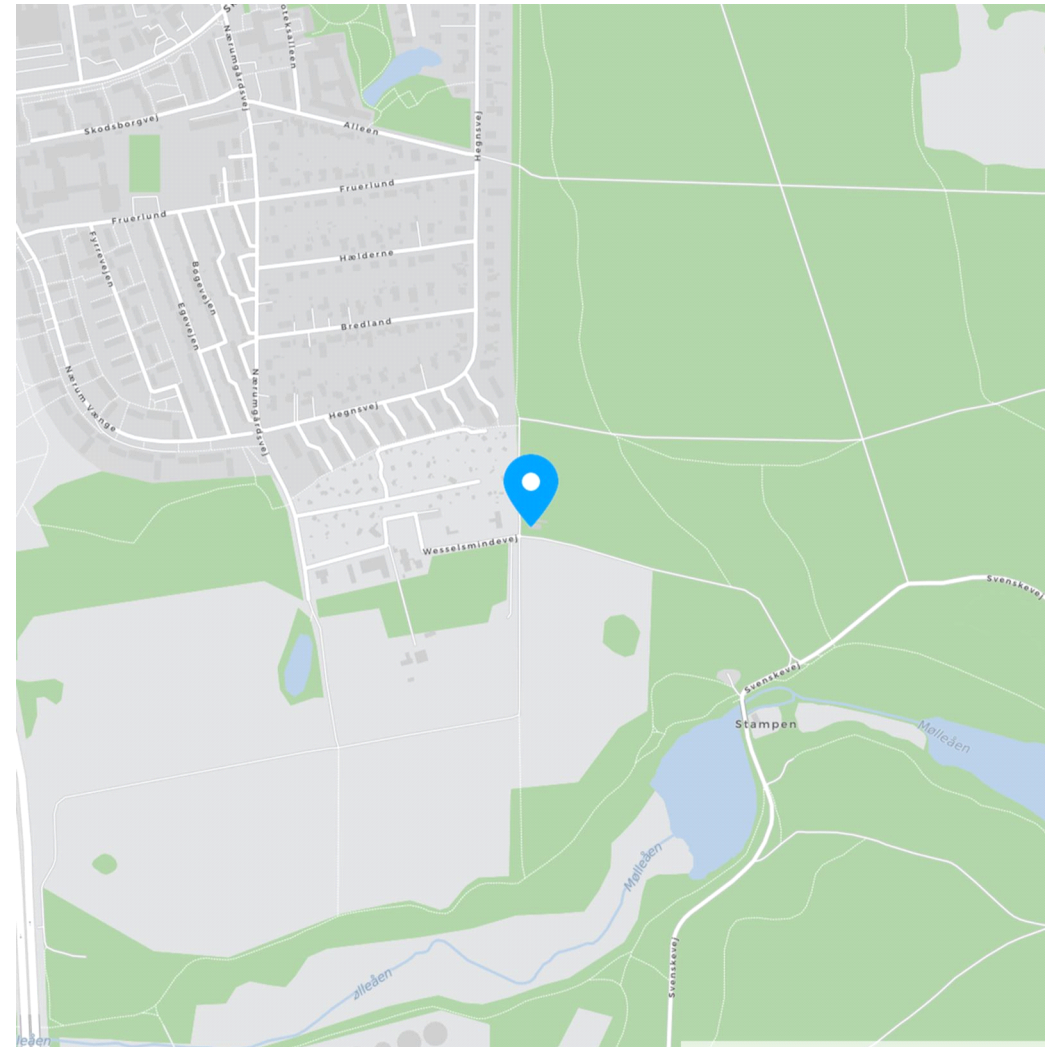
Adresse: Wesselsmindevej 17A, 2850 Nærum  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: RL4150  
Ejerudgift/md.: kr. 8.086

Dato: 05.11.2024



esoft  
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Wesselsmindevej 17A, 2850 Nærum  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: RL4150  
Ejerudgift/md.: kr. 8.086

Dato: 05.11.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Rudersdal  
Matr.nr.: 7 Jægersborg Dyrehave, Vedbæk  
BFE-nr.: 100295276  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Offentlig  
Vej: Privat  
Kloak: Offentlig  
Varmeinstallation: Oliefyr  
Opført/ombygget år: 1885/1999

**Arealer\***

Grundareal udgør: 4.986 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 125 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 81 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 206 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 61 m<sup>2</sup>  
- heraf Skur (Anneks): 34 m<sup>2</sup>  
- heraf Brændeskur: 27 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

**Grundejerforening:** Nej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 8.995.000 kr.  
Grundværdi: 5.846.750 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.196.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 4.677.400 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger i handlen, men sælger garanterer ikke for funktionsdygtigheden.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Wesselsmindevej 17A, 2850 Nærum  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: RL4150  
Ejerudgift/md.: kr. 8.086

Dato: 05.11.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Chubb Life Europe, Danmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen kan ikke overtages af køber.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 23.096 Forbrug: 2.935,00 Liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe + brændeovne

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

0,4 Kløvet rummeter brænde 399 kr

8.579 kWh elektricitet 18.702 kr

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Wesselsmindevej 17A, 2850 Nærum  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: RL4150  
Ejerudgift/md.: kr. 8.086

Dato: 05.11.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	36.700	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	44.903	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.000
Skorstensfejning, anslået	kr.	500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Husforsikring, anslået	kr.	7.000	I alt	kr.	9.061.850
Renovation, anslået	kr.	7.800			
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	125			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		97.028			

#### 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/nettoydelelse 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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 50.129 md./ 601.547 år Netto **ekskl.** ejerudgift 40.938 md./ 491.255 år v/23,93%  
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 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: 05.11.2024  
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Wesselsmindevej 17A, 2850 Nærum  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: RL4150  
Ejerudgift/md.: kr. 8.086

Dato: 05.11.2024

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**

Ingen.

**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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

**Kommuneplan vedtaget:**

Kommuneplan 2021  
Planstrategi 2019

**Lokalplan:**

Lokalplan 264

**Landzonetilladelse:** Ja

**Spildevandsplan:**

Spildevandsplan 2017  
Kloakopland: R020  
Nuværende udløb: OMLU1030  
Nuværende renseanlæg: Mølleåværket Renseanlæg

**Drikkevandsinteresser:** Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

**Kulturstyrelsen:** Ejendommen er erklæret bevaringsværdig med fredningsstatus: Bevaringsværdi 4.

**Skovbyggelinjer:** Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinjer.

**Sten- eller jorddiger:** Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen.

**Naturbeskyttelsesområder:** Der er udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen.

**Tinglyste servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 12.03.1928 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2A  
 Nr. 2 lyst d. 12.03.1928 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3Q  
 Nr. 3 lyst d. 23.06.1934 Dok om spildevands rensningsanlæg mv, Om resp se akt, Vedr 10L, Tillige lyst pantstiftende. SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN  
 Nr. 4 lyst d. 21.04.1939 Dok om færdselsret mv, Vedr 3A,3Q  
 Nr. 5 lyst d. 25.04.1939 Dok om vej mv, Vedr 3A,3Q  
 Nr. 6 lyst d. 03.06.1940 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, Vedr 3Q Filnavn: 4\_E\_604  
 Nr. 7 lyst d. 29.07.1941 Dok om fredning, Vedr 2 KI Servituten findes ikke i akten. Bestilles på Rigsarkivet. Udtagesdato 30.11.1976 - Filnavn: 4\_K\_424  
 Nr. 8 lyst d. 28.03.1942 Fredningsplan ang benyttelse, bebyggelse mv Vedr. 1 Q Holte By, Gl. Holte m.fl Servituten findes ikke i vores akter. Bestilles på Rigsarkivet. Udtagesdato 16.11.1976 - Filnavn: 4\_E\_102  
 Nr. 9 lyst d. 18.10.1951 Landvæsenskommissionskendelse SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN  
 Nr. 10 lyst d. 08.11.1952 Dok om afkapning af grene og træer mv, Vedr 3A  
 Nr. 11 lyst d. 20.11.1954 Dok om bebyggelse, benyttelse mv SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN  
 Nr. 12 lyst d. 08.12.1957 Dok om bebyggelse, benyttelse mv korrekt årstal 1934  
 Nr. 13 lyst d. 23.12.1958 Dok om fredning SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN  
 Nr. 14 lyst d. 14.02.1968 Dok om om- og tilbygning mv, Vedr 10L SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN -  
 Nr. 15 lyst d. 23.05.1977 Dok om vej mv, parkering mv. SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN  
 Nr. 16 lyst d. 26.06.2000 Dekl. ang byggelinier fra motorvejens midte, adgangsbegrænsning, færdselsret vedr. 4 BA SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN  
 Nr. 17 lyst d. 11.12.2001 Dekl. ang kabler, erstatning m.v. vedr. 2 KI SØS Tillige anden ejendom  
 Nr. 18 lyst d. 27.06.2024 Vandforsyning (fra "Skovløberhus" til "Fangestald")  
 Nr. 19 lyst d. 15.10.2024 Deklaration om færdselsret  
 Nr. 20 lyst d. 30.10.2024 Udstykningsforbud, hegn, træer, færdselsret. Vilkår for landzonetilladelse.



Adresse: Wesselsmindevej 17A, 2850 Nærum  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: RL4150  
Ejerudgift/md.: kr. 8.086

Dato: 05.11.2024

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Om anslået offentlig vurdering og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Ejendommen er registreret bevaringsværdig**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig i kategori 4 ud fra en værdiskala fra 1 til 9. Bygninger med bevaringsværdi 1-4 er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig. Dette forhold kan have betydning på eventuelle til- og ombygninger på ejendommen. For nærmere information henviser vi til [www.kulturarv.dk/information-om-bygningsbevaring](http://www.kulturarv.dk/information-om-bygningsbevaring) <<http://www.kulturarv.dk/information-om-bygningsbevaring>>.

**Brændeovnenes produktionsår er ukendt:**

Der findes flere brændeovne i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnene er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

**Uoverensstemmelser på BBR**

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen.

Boligareal 213 m<sup>2</sup>, og udhuse på samlet 87 m<sup>2</sup> (afrundede arealer) ud fra Landinspektørens opmåling af den 21.10.2024. Arealerne er ikke meddelt BBR-registret.

Ejendommen har rettelig 7 værelser (heraf 3 stuer) samt 2 badeværelser.

Det fremgår af BBR-ejermeddelelsen at ejendommen er et flerfamiliehus eller to-familiehus. Dog gøres opmærksom på, at ejendommen sælges som en samlet ejendom, og ejendommen annonceres som et enfamiliehus.

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 gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af ovenstående samt evt. omkostninger der måtte være i forbindelse hermed.

# FISKER & LILJENGREN

EJENDOMSMÆGLER



## Køberkartotek

Ønsker du at være opdateret på nye sager som kommer til salg og som endnu ikke er kommet på boligsiden?

Så gå ind på:  
[www.regineliljengren.dk](http://www.regineliljengren.dk) og opret dig i vores køberkartotek under fanen KØBERKARTOTEK.

Vi vil glæde os til at hjælpe dig med at finde dit nye hjem.

## Vi sælger både små og store drømme

FISKER & LILJENGREN er sat i verden for at hjælpe dig med både køb og salg af ejendomme, hovedsageligt i Det Grønne Område og Rudersdal, hvor vi selv bor og lever vores liv. Vi hjælper også grene kunder i København og resten af Nordsjælland, hvor vi har både erfaring og netværk..

En af de største fordele ved, at vi er uafhængige ejendomsmæglere er, at vi har fuldstændigt frie hænder til at skabe en salgsproces, der er skræddersyet til den enkelte ejendom og det specifikke område.

De bedste hilsner  
Michael & Regine