



Plantagevej 3E

3460 Birkerød

Rækkehus

Kontantpris 5.250.000

Udbetaling 265.000

Brt./Nt. ekskl. ejerudg.: 29.018/23.743

Ejerudgifter pr. md. 3.645

Bolig m² 92

Stue/ vær. 1/1

Byggeår 1913/2021

Grund m² 136

Energi: A2010

Sag: 0350001368



Kontakt:

Jonas Venslev Rasmussen
Indehaver, Ejendomsmægler MDE
Tlf.: 45 81 45 81
jonas.venslev@danbolig.dk

Ansvarlig ejendomsmægler:

Jonas Venslev Rasmussen
Indehaver, Ejendomsmægler MDE

danbolig Birkerød – Rasmussen & Holm

danbolig Birkerød

Hovedgaden 39 · 3460 Birkerød

Tlf. 45 81 45 81 · CVR nr. 35231633

danbolig.dk · birkerod@danbolig.dk

<https://www.facebook.com/danbolig-Birker%C3%B8d-343963632474604> · <https://www.instagram.com/danbolig.birkerod/>

danbolig

SAMARBEJDER MED NORDEA

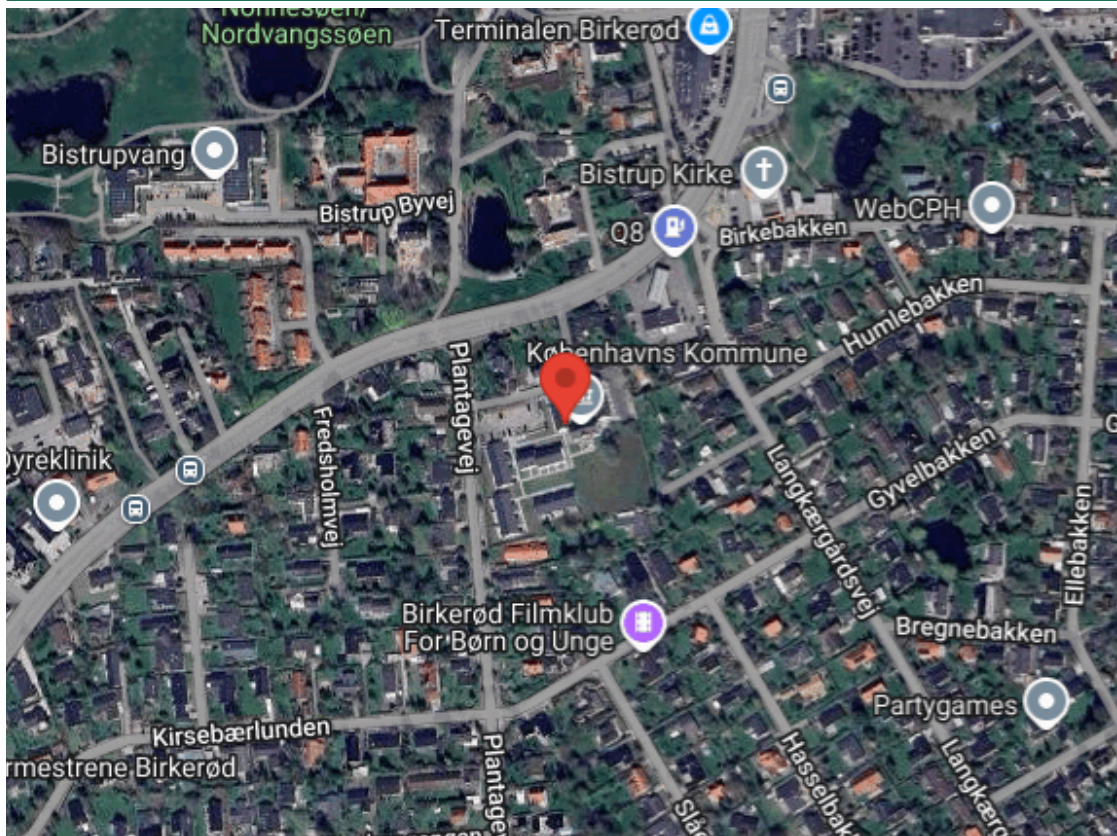
Salgsopstilling

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: Plantagevej 3E, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 0350001368
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

Dato: 19.2.2025



Beskrivelse:

Lad os byde jer indenfor på en fremvisning af Plantagevej 3E. Her udbyder vi nemlig hermed et topmoderne enderækkehus, som er renoveret i 2021, der emmer af elegance, funktionalitet og moderne komfort – et oplagt match for enlige og par i de fleste af livets stadier.

Rækkehuset ligger som en del af en flot og meget præsentabel ejendom, og som nævnt ligger denne bolig for enden af rækken med nabo kun til den ene side. Hoveddøren byder indenfor til et strømlinet og lyst hjem, der er lige til at flytte ind i, og de 92 kvm fordeler sig over en god, funktionel planløsning.

Stueetagen byder på en entré, et flot badeværelse og et stort opholdsrum, hvor stuemiljøet ligger i åben forbindelse til det elegante køkken, som byder på alt i hårde hvidevarer – her fra opholdsrummet er der endda udgang til husets østvendte terrassehave, der er anlagt med terrasse, et lille græsareal og et praktisk skur.

1. salen afrunder hjemmet med endnu et badeværelse og ét stort soveværelse med gode indretningsmuligheder. Det her er med andre ord et hjem, der er oplagt for enlige og par i de fleste aldre, og prikken over i'et må siges at være beliggenheden. Her kommer I til at bo tæt på indkøb, butiksliv, offentlig transport, den smukke natur ved Furesø med bl.a. Vaserne, Fugletårnet og meget, meget mere.

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: Jonas Venslev Rasmussen

Adresse: Plantagevej 3E, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 0350001368
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

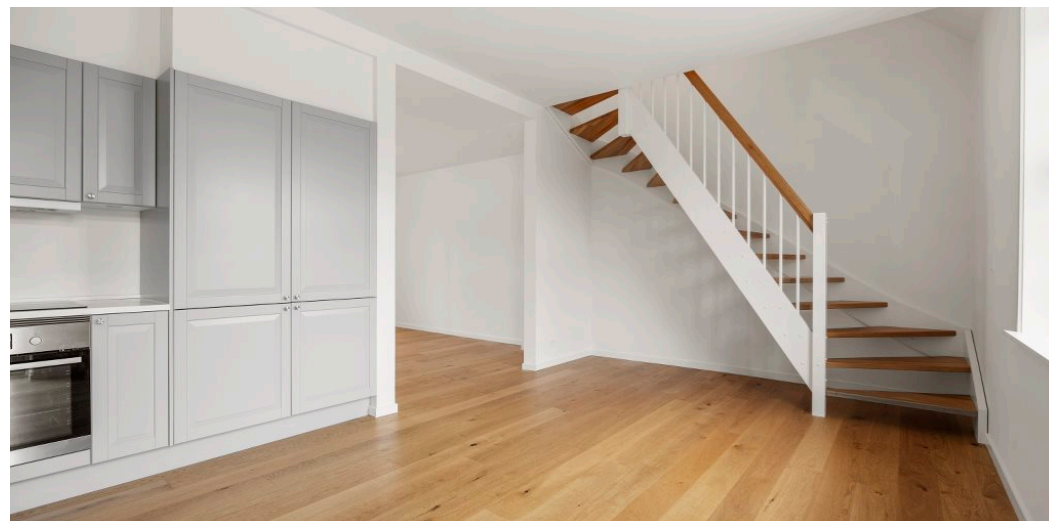
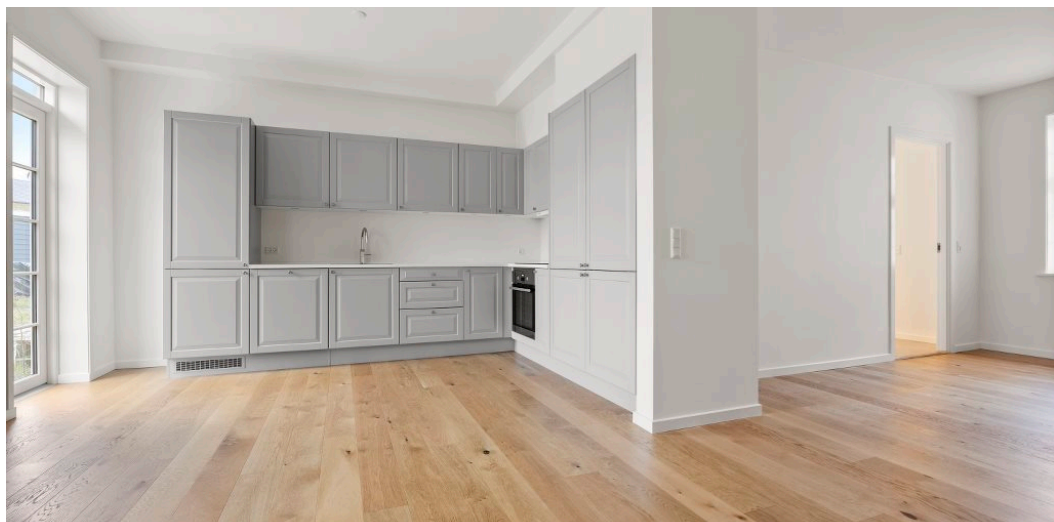
Dato: 19.2.2025



Adresse: Plantagevej 3E, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 0350001368
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

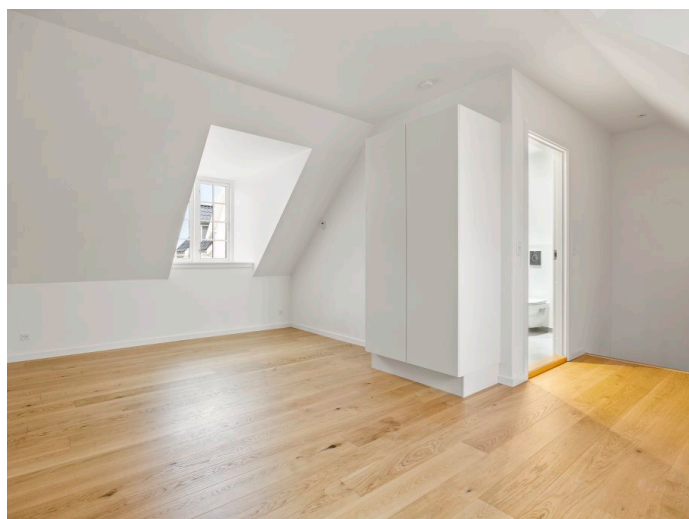
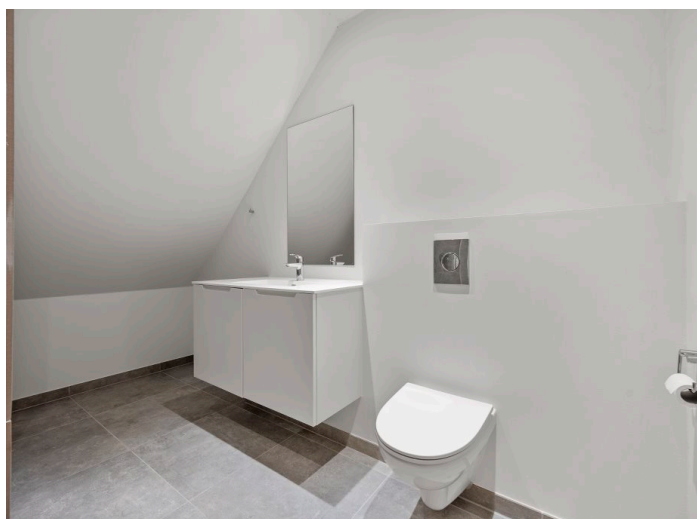
Dato: 19.2.2025



Adresse: Plantagevej 3E, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 0350001368
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

Dato: 19.2.2025



danbolig Birkerød

Hovedgaden 39 · 3460 Birkerød
Tlf. 45 81 45 81 · CVR 35231633
danbolig.dk · birkerod@danbolig.dk

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

Adresse: Plantagevej 3E, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 0350001368
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

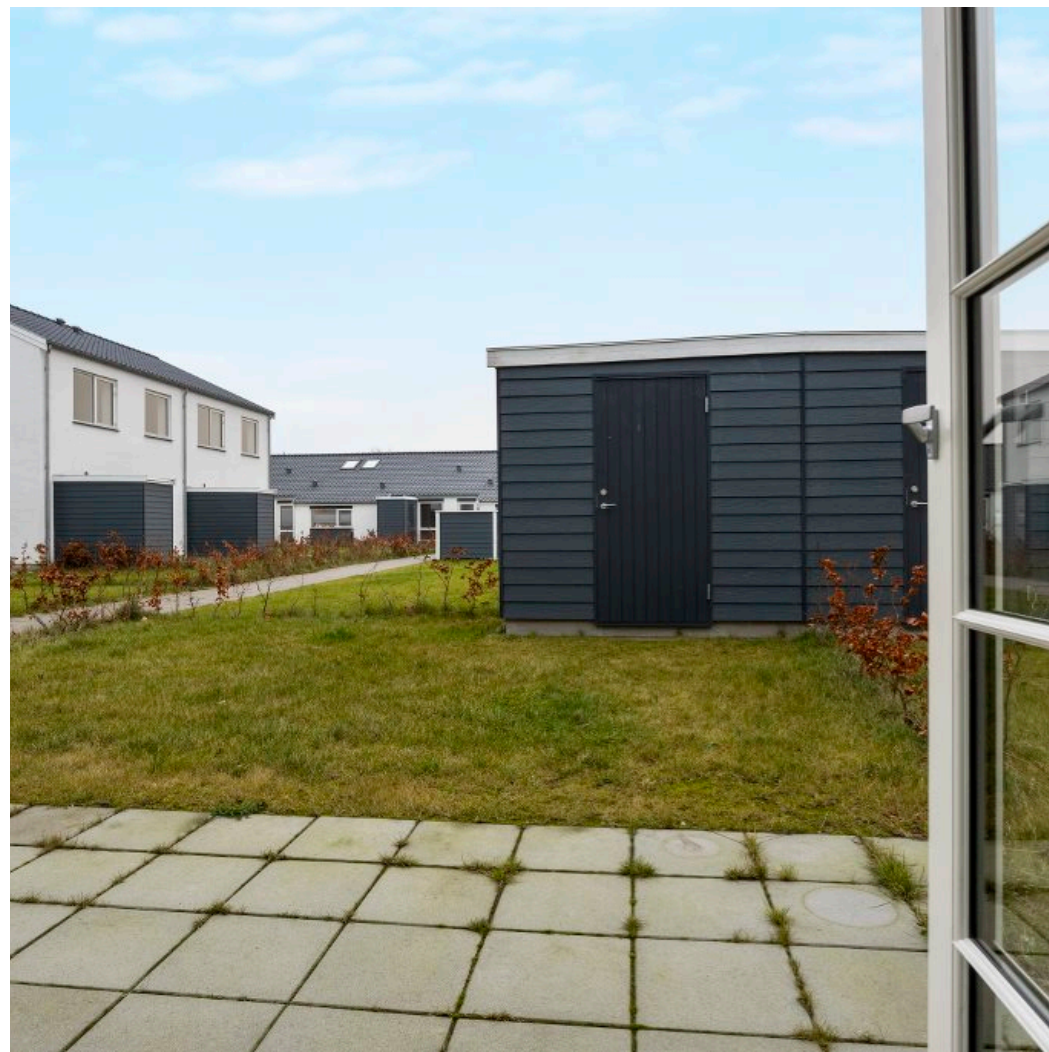
Dato: 19.2.2025



Adresse: Plantagevej 3E, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 0350001368
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

Dato: 19.2.2025



Adresse: Plantagevej 3E, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 0350001368
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

Dato: 19.2.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 1f Bistrup By, Bistrup
BFE-nr.: 100386343
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privatfælles
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1913 / 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.250.000,00
Grundværdi: 610.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.200.000,00
Grundlag for grundskyld: 488.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: AEG
type: Ovn mærke: AEG
type: Kogeplade mærke: AEG
type: Kølefryseskab mærke: AEG
type: Emhætte mærke: AEG
type: Kombi vaskemaskine m. tørretumbler mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	136 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	51 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	41 m ²
Boligareal i alt:	92 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
-heraf Andel af fælleshus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

13.12.2018 Servitut om betaling af tillægskøbesum
3.10.2022 Deklaration vedrørende fælles gårdrum
3.10.2022 Deklaration vedrørende udstykning
8.3.2023 Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring

Der henvises til kommuneplanen 2021 samt Lokalplan 264 og 274

Ejendommens bevaringsværdi: Ingen.

Der henvises til kommunens Arkitektur- og Bevaringspolitik samt udskrift fra kommuneplan 2017 vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Bofællesskaber Bistrup Have
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 30.000,00 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Plantagevej 3E, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 0350001368
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

Dato: 19.2.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Gjensidige

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: For oplysninger om forbehold, henvises til forsikringspolice.

Der tages forbehold for sælgers forsikringspolice er en samlet police for udlejningsejendomme og ikke er medtaget i ejerudgifterne.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.400,00 Forbrug: 6.170 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers reelle forbrug vides ikke.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Nyopført ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er nyopført hvorfor ejendommen ikke har egen særskilt ejendomsvurdering, ejendomsskat samt ejendomsværdiskat med fradrag af 20% jf. forsigtighedsprincippet.

De anførte tal er derfor anslået ud fra udbudsprisen.

Det må derfor forventes, at ejendomsskat herunder ejendomsværdi mv. vil ændre sig, når ejendommen bliver særskilt vurderet, hvilket vil medføre ændringer i købers fremtidige ejerudgifter.

Det bemærkes ydermere at ejendomsskatten er anslået for indeværende år, og dermed efter de beskatningsregler der gælder herfor. Der må forventes afvigelser ift. en evt. senere beregning af ejendomsskatten for indeværende år, idet en sådan senere beregning vil have udgangspunkt i den på det tidspunkt ansatte ejendomsværdi og grundværdi.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende og køber kan ikke gøre krav gældende.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Brugsret:

Parkering og el lade standere

Fællesfaciliteter:

Fælleshus med gæsterum, festlokaler og køkken.

Adresse: Plantagevej 3E, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 0350001368
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

Dato: 19.2.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat Anslået	kr. 21.420,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 4.636,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation, anslået 2025	kr. 6.539,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundejerforeningskontingent, anslået	kr. 5.000,00	I alt
Husforsikring, anslået	kr. 6.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse, Anslået 2025	kr. 150,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 43.745,00	kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 29.018 md./ 348.214 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.743 md./ 284.913 år v/ 23,78 %

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: 19.2.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:** Finansieringen er baseret på lovbestemt standardfinansiering. Endelig finansiering vil afvige. **Finansiering/sikkerhed til grundejerforeningen:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen på kr. 30.000.

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Nordea

Adresse: Plantagevej 3E, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 0350001368
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

Dato: 19.2.2025

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 jf. sælger

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	2,97			0				
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	2,76			0				
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	4,14			0				

Andre forhold af væsentlig betydning, fortsat:

Fjernvarme

Søg på adressen herunder og se om der er planer om at tilbyde fjernvarme:
<https://www.rudersdal.dk/fjernvarme>

Forurening

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.

Kommuneinformation

Rudersdal Kommune har 57.237 indbyggere i kommunen pr. 01-01-2024. Vores borgmester er Ann Sofie Orth fra Det Konservative Folkeparti (Fra 2023). Skatteprocenten i Rudersdal kommune i 2024 er 23,36%, mens grundskyldspromillen for 2024 er 9,6 promille.

Takster 2025 pr. måned for dagtilbud med 12 måneders betaling:

Vuggestue m. madordning: 4.370 kr. pr. måned

Dagpleje m. madordning: 3.780 kr. pr. måned

Børnehave m. madordning: 2.780 kr. pr. måned

Skovbørnehave m. madordning: 3.220 kr. pr. måned



Velkommen hos danbolig Birkerød

danbolig Birkerød er markedsførende i lokalområdet. Vi sælger mere end hver anden bolig i Birkerød*. Vi er ikke de bedste, fordi vi er de største - vi er de største, fordi vi er de bedste!

Vi lever af tilfredse kunder, og dem har vi heldigvis rigtig mange af 10 ud af 10 sælger vil anbefale danbolig til deres familie og venner*.

Du får tilknyttet din personlige ejendomsmægler, som gennem hele salgsforløbet holder dig orienteret om salget. I holder løbende statusmøder, hvor salgsplaner drøftes, hvilket giver ro og overblik. Samtidig arbejder seks mæglere på at sælge din bolig - alle mæglere ser samtlige boliger, der er til salg, så vi alle kan yde den bedst mulige service.

Vi lægger vægt på at være seriøse i alle led af vores arbejde, og det betyder blandt andet, at vi ikke lover en højere pris, end markedet kan bære.

Vores butik ligger midt på gågaden, og det har den gjort i 35 år. Vi annoncerer på bagsiden af Rudersdal Avis og via målrettet digital markedsføring - så både købere og sælgere ved, hvor de kan finde os.

* kilde Boligsiden 13.01.2024

danbolig Birkerød

danbolig Birkerød

Hovedgaden 39 · 3460 Birkerød

Tlf. 45 81 45 81 · CVR 35231633

danbolig.dk · birkerød@danbolig.dk

[https://www.facebook.com/danbolig-Birkerø](https://www.facebook.com/danbolig-Birker%C3%B8d-343963632474604)

danbolig

SAMARBEJDER MED NORDEA