

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: Ærtemarken 2, 1. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 16-X0001960
Ejerudgift/md.: kr. 2.664

Dato: 19.6.2025



Beskrivelse:

Renoveret lejlighed med privat have midt i Søborg.

Lejligheden på Ærtemarken 2 er totalrenoveret i 2021, så du får et stilrent hjem med flotte designvalg. Derudover præsenterer ejendommen sig pænt med nye vinduer fra 2024, hvortil facaden vil stå færdigistandsat i foråret 2025. Med en sund ejerforening uden lån og en lav ejerafgift er der også økonomisk tryghed at finde med købet af denne lejlighed. Dette hjem er således perfekt for jer, der drømmer om en indflytningsklar lejlighed centralt i Søborg.

Det dejlige, store køkken-alrum er særligt karakterfuldt takket være renoveringen. Her finder du fine, fremhævede detaljer såsom en smukt spartlet væg, der tilføjer en rustik elegance til rummet. De sorte køkkenfronter skaber en gennemført kontrast, som også opleves i stuen, hvor akustikpanelerne fuldender udtrykket.

Lejlighedens soveværelse er et rummeligt, regulært rum med mange indretningsmuligheder. Overfor ligger badeværelset, som er moderne indrettet og med gulvvarme, hvilket sikrer komforten på selv de kolde morgener. Herude er der moderniseret og tilmed har rainshower, der understreger det stilbevidste design.

Den tilhørende parkeringsplads ved ejendommen gør hverdagen en smule lettere, da du aldrig skal bekymre dig om parkering, og som en ekstra bonus har du brugsret til et privat havestykke. Det er et sjældent fund for en lejlighed i byen, og på den grønne plæne kan du nyde rolige stunder, grillmiddage samt muligheden for havearbejde.

Denne lejlighed ligger i det eftertragtede Markkvarter, som gør det nemt for dig at komme til Søborgs mange tilbud. Med gåafstand til Søborg Hovedgade og Buddinge Station, hvorfra der blot er 18 minutter til Nørreport Station, er det bekvemt at pendle eller tage på udfugter til det indre København. For dig, der ønsker at benytte dig af det lokale byliv, kan du glæde dig over, at både den kommende letbane, indkøb og parkområder såsom Gladsaxe Rådhuspark er i gåafstand.

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: Nicki Albek

Adresse: Ærtemarken 2, 1. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 16-X0001960
Ejerudgift/md.: kr. 2.664

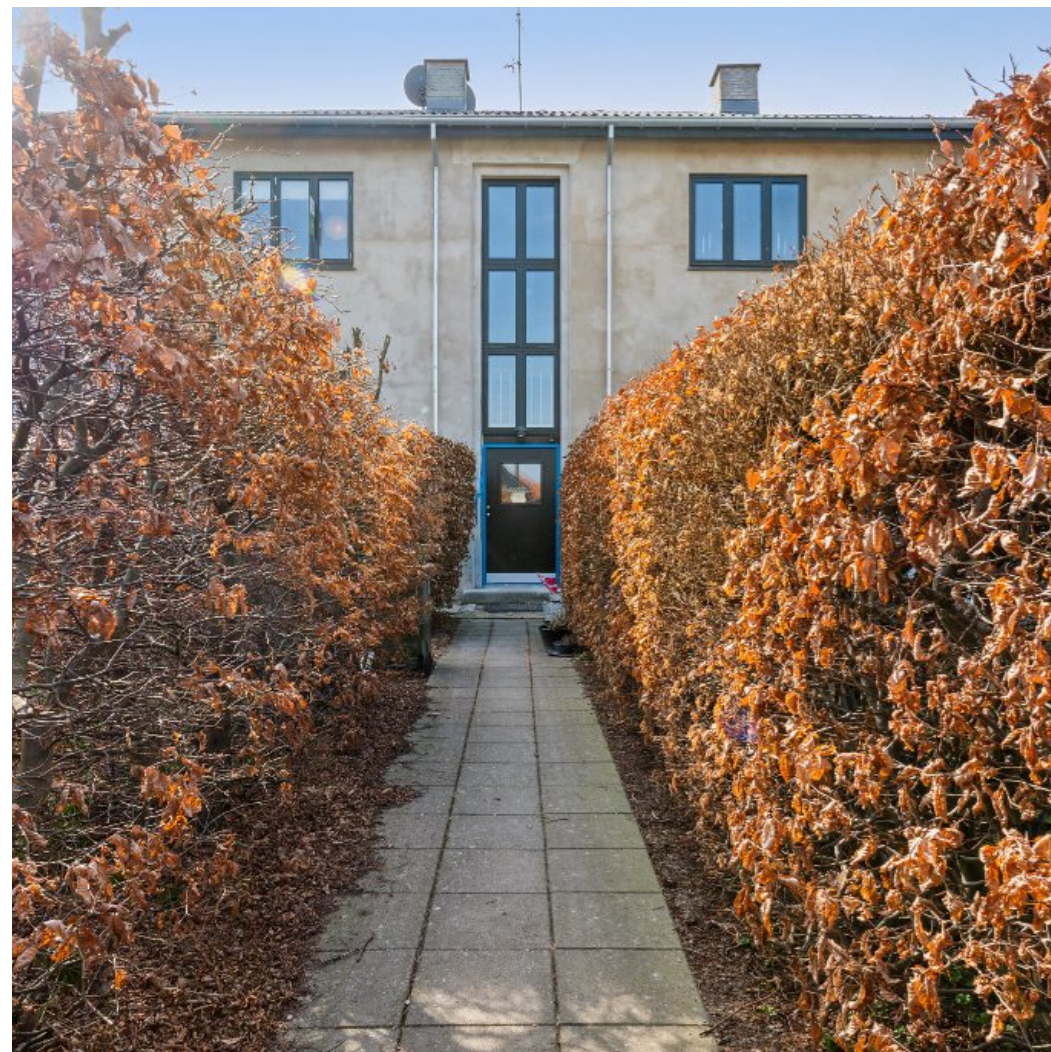
Dato: 19.6.2025



Adresse: Ærtemarken 2, 1. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 16-X0001960
Ejerudgift/md.: kr. 2.664

Dato: 19.6.2025



Adresse: Ærtemarken 2, 1. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 16-X0001960
Ejerudgift/md.: kr. 2.664

Dato: 19.6.2025



Adresse: Ærtemarken 2, 1. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 16-X0001960
Ejerudgift/md.: kr. 2.664

Dato: 19.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 14bx Buddinge
BFE-nr.: 209838
Ejerl.nr. 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Jf. Kort over vejforsyning
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.551.000,00
Grundværdi: 1.965.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.040.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.572.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: IKEA
type: Kogeplade (induktion) mærke: IKEA
type: Indbygn.ovn mærke: IKEA
type: Køle/fryseskab mærke: IKEA
type: Opvaskemaskine mærke: IKEA
type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Skabe i soveværelset mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 70 m²
Heraf tinglyst boligareal: 70 m²
BBR-boligareal: 75 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 78/350
Adm. fordelingstal: 78/350
Sikkerhed til e/f: 20.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

28.3.1935 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
12.2.1963 Dok om byggelinier mv
27.12.1972 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening
14.2.2000 Tillæg til vedtægter (dagb.nr. 13355) Tillige lyst pantstiftende
2.10.2001 Tillæg til vedtægter (dgb.nr.13355) vedr. fordeling af havearealer lyst for 30 år.
21.3.2005 Lokalplan nr 173
24.11.2006 Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægter(dgb.nr. 13355) vedr. opdeling af parkeringsareal Lyst som gældende for 30 år

Planer:

Lokalplan 173 - Område mellem Buddinge Hovedgade og Ærtemarken i Gladsaxe kvarter
Gladsaxe Kommuneplan 2021
Gladsaxe Kommuneplan 2025 - Forslag

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: Kælderrum og P-plads

Fællesfaciliteter: Fælles kælderrum, græsslåmaskine til deling mellem st. tv og 1. tv., Fælles vaskekælder med private vaskemaskiner og dele tørretumbler.

Adresse: Ærtemarken 2, 1. tv., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 16-X0001960
Ejerudgift/md.: kr. 2.664

Dato: 19.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.707,06

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers aconto opkrævninger:

Sælger betaler aconto pr. md. kr. 1.282,36,- i aconto varme og vand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning kun tilladt med bestyrelsens godkendelse.

Husdyr: Husdyr tilladt. Må ikke være til gene for de øvrige beboere og der skal rengøres efter egne husdyr på fællesarealerne

Lettere forurening

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdig bygning

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er registreret som bevaringsværdig. Jf. søgning på www.kulturarv.dk/ <<http://www.kulturarv.dk/>> har ejendommen bevaringsværdi 5.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Adresse: Ærtemarken 2, 1. tv., 2860 Søborg
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 16-X0001960
 Ejerudgift/md.: kr. 2.664

Dato: 19.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 10.408,08	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000,00
Grundskyld 2025	kr. 9.274,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	19.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 165,45	I alt	kr.	2.914.250,00
Fællesudgifter	kr. 12.123,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.970,53			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.881 md./ 190.573 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.952 md./ 155.426 år v/ 24,35 %

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: 19.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Ærtemarken 2, 1. tv., 2860 Søborg
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 16-X0001960
 Ejerudgift/md.: kr. 2.664

Dato: 19.6.2025

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:

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.791.048,25	1.791.048,25	1.687.328,65	DKK	3,00	108.381,21	27,25	7.95			Nej	