

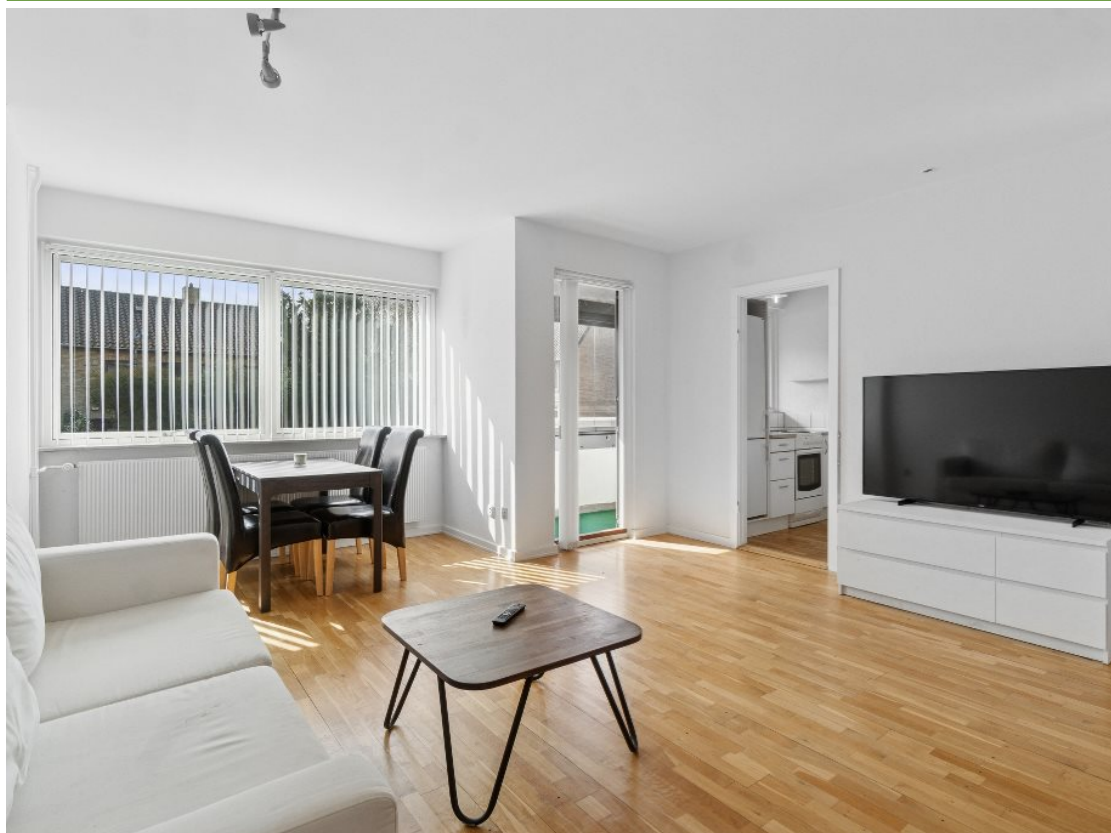
Salgsopstilling

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: Tinghøjvej 38, st.. mf., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 16-X0002002
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 1.5.2025



Beskrivelse:

Superfin 1V'er med altan i sund ejerforening.

I Søborg finder du denne velindrettede, etværelses lejlighed, der ligger højt i stueplanet og har egen altan. Planløsningen fordeler sig over en entré, et badeværelse, et køkken og et åbent opholdsmiljø, hvor du let indretter både spiseafdeling, sofaområde og sengeplads. Nær køkkenet finder du døren til altanen, som vender perfekt mod syd. Prikken over i'et er de grønne områder lige for foden af ejendommen. Køkkenet er udført i et lyst, pænt udtryk med hvide fronter og gode opbevaringsløsninger. I opholdsmiljøet er der et fint afsnit ved det sydvendte vinduesparti, hvor det er oplagt at stille spisebordet, mens resten af rummet let indrettes som stue.

Hele opholdsmiljøet har en dejlig størrelse og giver dig mange indretningsmuligheder. Det er oplagt at udnytte indhakkert for enden af rummet til sengen, og ved entréen har du badeværelset med badekar. På den sydvendte, lukkede altan er der sol hele dagen, og takket være både vinduerne og overdækningen kan altanen bruges i mange måneder. Endelig får du en dejlig udsigt til de grønne fællesarealer.

Du bosætter dig superpraktisk på denne adresse, hvor du bliver en del af en sund og veldrevet ejerforening. Bus findes et par hundrede meter fra hoveddøren, og til fods når du også nemt indkøbsmuligheder, Gladsaxe Svømmehal og Buddinge Station, hvorfra S-toget bringer dig til Indre By på omkring 20 minutter.

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.

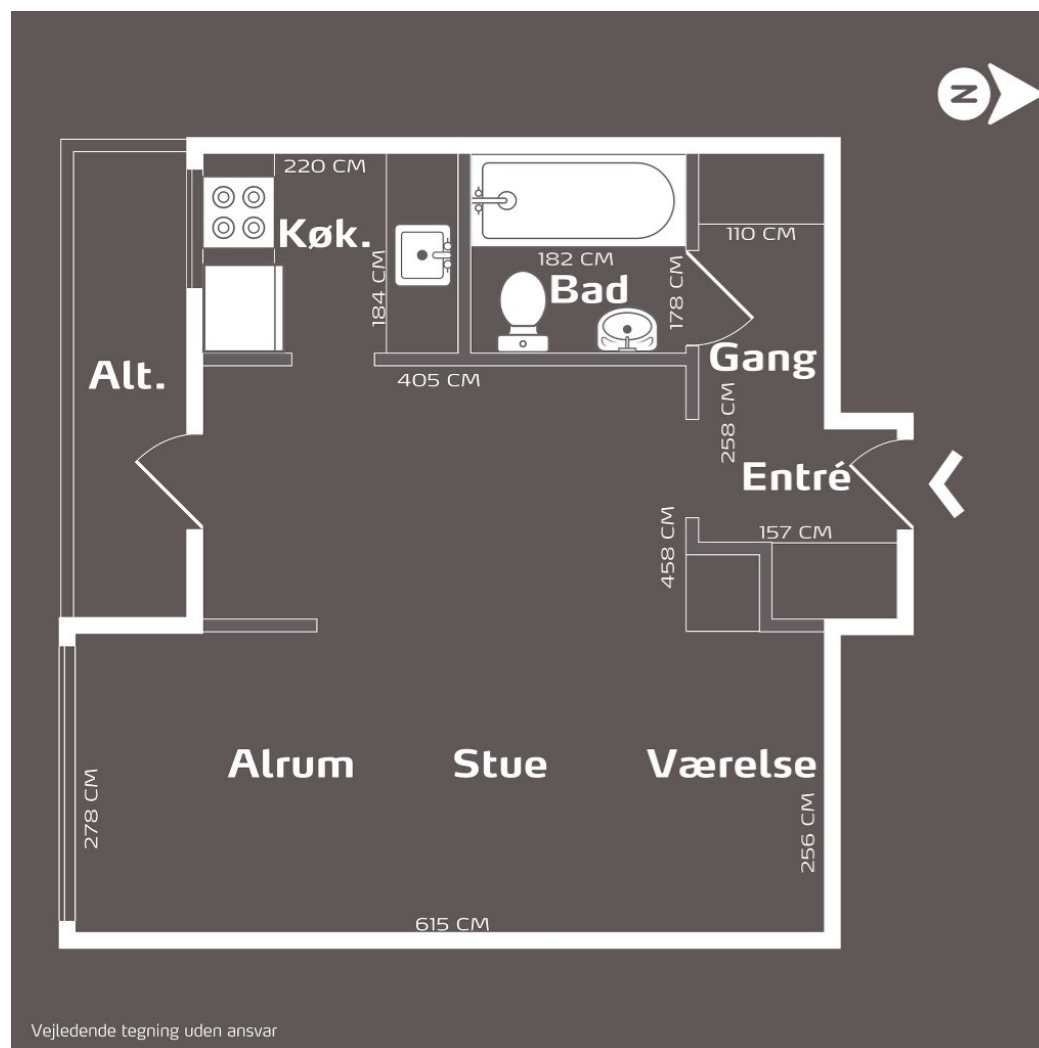
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicki Albek

Adresse: Tinghøjvej 38, st.. mf., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 16-X0002002
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 1.5.2025

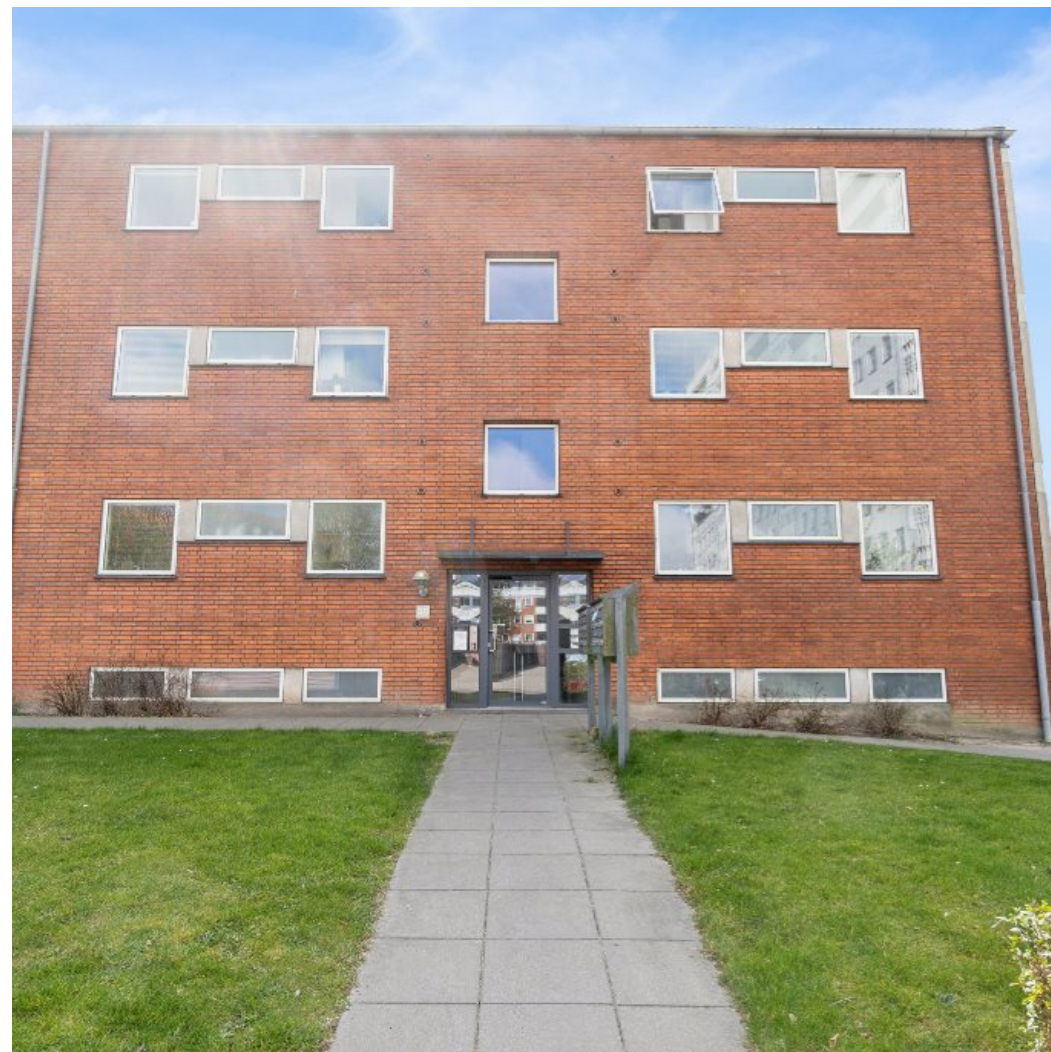


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Tinghøjvej 38, st.. mf., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 16-X0002002
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 1.5.2025



Adresse: Tinghøjvej 38, st.. mf., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 16-X0002002
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 1.5.2025



Adresse: Tinghøjvej 38, st.. mf., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 16-X0002002
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 1.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gladsaxe
Matr.nr.: 12ls Buddinge m.fl.
BFE-nr.: 215553 m.fl.
Ejerl.nr. 310
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Jf. Kort over vejforsyning
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.518.000,00
Grundværdi: 1.003.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.214.400,00
Grundlag for grundskyld: 802.400,00

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

Tilbehør:

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

De i lejligheden værende hårde hvidevarer medfølger uden garanti.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 43 m²
Heraf tinglyst boligareal: 43 m²
BBR-boligareal: 48 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 43/14349
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 20.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: 60.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

13.2.1962 Dok om transformerstation mv, Ikke til hinder for prioritering
28.5.1962 Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv, samt
3.8.1983 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
25.10.1983 Dok om fælles vaskeri
15.6.1988 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv byrder, hæftelser
9.2.1990 Tillæg til dok.nr. 13703, lyst 3/8 1983
20.1.1994 Lokalplan nr. 68
26.2.1998 Dok om sireneanlæg mv. Ej til hinder for prioritering
10.12.2024 Nærværende særvedtægter for E/F Buddinge Torv II er en fuldstændig fravigelse af normalvedtægten med følgende indhold:

Planer:

Lokalplan 68
Gladsaxe kommuneplan 2021
Gladsaxe kommuneplan 2025 - Forslag

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Tinghøjvej 38, st.. mf., 2860 Søborg
Kontantpris: kr. 1.695.000Sagsnr.: 16-X0002002
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 1.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til policen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Sælgers aconto opkrævninger:

Sælger betaler aconto varme pr. md. kr. 500,-

Sælger betaler aconto vand pr. md. kr. 150,-

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:**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.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

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

Adresse: Tinghøjvej 38, st.. mf., 2860 Søborg
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 16-X0002002
 Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 1.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 6.193,44	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000,00
Grundskyld 2025	kr. 4.734,16	Notering af ejerskifte til administrator	kr.	2.500,00
Rottebekæmpelse	kr. 136,32	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.050,00
Fællesudgifter	kr. 11.313,96	Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening mv.	kr.	6.200,00
YouSee, TV-grundpakke	kr. 3.588,00	I alt	kr.	1.715.750,00
Fælleslån 3, stigestreng	kr. 1.618,08			
Fælleslån 4, vinduer/døre	kr. 3.285,60			
Gebyr, fælleslån - Administrator	kr. 300,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.169,56			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.391 md./ 112.686 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.651 md./ 91.814 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: 1.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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: Tinghøjvej 38, st.. mf., 2860 Søborg
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 16-X0002002
 Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 1.5.2025

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:

Fælleslån:

Fælleslån 3, stigestreng - andel af restgæld pr. 31.12.2024 kr.: 4.792,14
 Fælleslån 4, vinduer/døre - andel af restgæld pr. 31.12.2024 kr.: 28.904,65

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	4,00			0			Nej	