

Salgsopstilling

Adresse: Trikotageparken 25, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.799.000

Sagsnr.: 5014525
Ejerudgift/md.: 3.025

Dato: 18.02.2020



Beskrivelse:

Velkommen til dit nye hjem i Trikotageparken, hvor et sundt, energirigtigt byggeri giver dig mulighed for at opleve villakvarterets charme stemning uden at give køb på en bynær beliggenhed.

Når dit nye hjem er svanemærket, betyder det, at både byggematerialer og interiør er valgt med respekt og omhu. Respekt for dig, for miljøet og for de mennesker, der har stået for byggeriet. Resultatet er et hjem, hvor tillid er nøgleordet, og fra det øjeblik, du ankommer med dit første flyttelæs, kan du være sikker på, at alle detaljer er nøje gennemtænkt. Lejligheden har gulvvarme i samtlige rum, og den udfolder sig fra den indbydende entré, hvor du får adgang til de to nordvendte værelser i bunden af hjemmet. Mod syd ligger den rummelige opholdsafdeling, hvor flot lysindfald og et lyst interiør giver de bedste rammer for sociale stunder, og de mange kvadratmeter resulterer i mange indretningsmuligheder. Fra opholdsafdelingen har du desuden adgang til en lækker, solrig altan. Endelig er det flotte badeværelse ligeledes udført i en moderne, enkel stil med smukke, vandbesparende armaturer fra Hansgrohe.

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:

Adresse: Trikotageparken 25, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.799.000

Sagsnr.: 5014525
Ejerudgift/md.: 3.025

Dato: 18.02.2020

Velkommen til dit nye hjem i Trikotageparken, hvor et sundt, energirigtigt byggeri giver dig mulighed for at opleve villakvarterets charme stemning uden at give køb på en bynær beliggenhed.

Når dit nye hjem er svanemærket, betyder det, at både byggematerialer og interiør er valgt med respekt og omhu. Respekt for dig, for miljøet og for de mennesker, der har stået for byggeriet. Resultatet er et hjem, hvor tillid er nøgleordet, og fra det øjeblik, du ankommer med dit første flyttelæs, kan du være sikker på, at alle detaljer er nøje gennemtænkt. Lejligheden har gulvvarme i samtlige rum, og den udfolder sig fra den indbydende entré, hvor du får adgang til de to nordvendte værelser i bunden af hjemmet. Mod syd ligger den rummelige opholdsafdeling, hvor flot lysindfald og et lyst interiør giver de bedste rammer for sociale stunder, og de mange kvadratmeter resulterer i mange indretningsmuligheder. Fra opholdsafdelingen har du desuden udgang til en lækker, solrig altan. Endelig er det flotte badeværelse ligeledes udført i en moderne, enkel stil med smukke, vandbesparende armaturer fra Hansgrohe.

Private og fælles områder

Din altan er en dejlig tilføjelse til nye hjem, men foruden det flotte byggeri er Trikotageparkens måske største aktiv de lækre udeområder, som vi har lagt mange kræfter i at gøre til et samlingspunkt for netop din hverdag. De fleste parkeringspladser har vi lagt i parkeringskælderen under terræn, og dermed har vi fundet plads til rekreative oaser til gavn for beboernes trivsel og velvære. Her gør alt fra legepladser, grillsted og grønne områder det muligt for dig at møde dine naboer i øjenhøjde uafhængig af alder og baggrund.

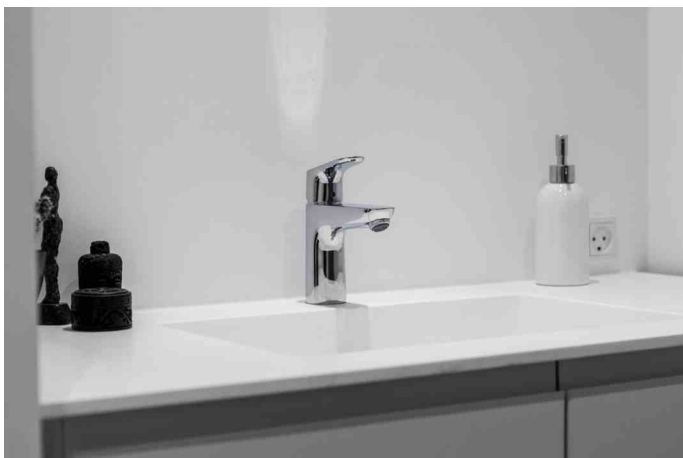
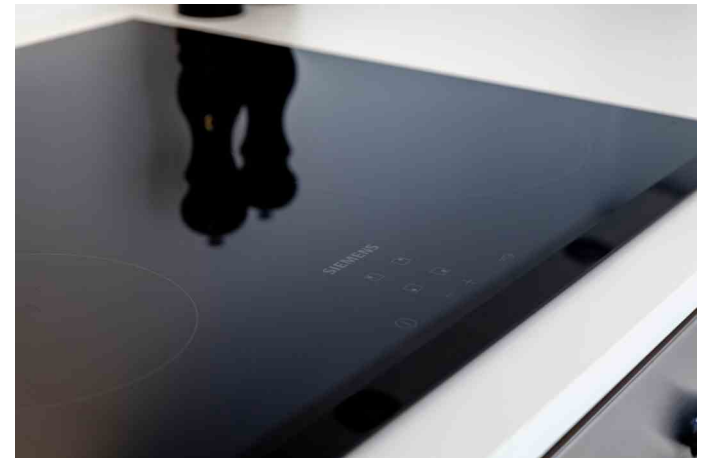
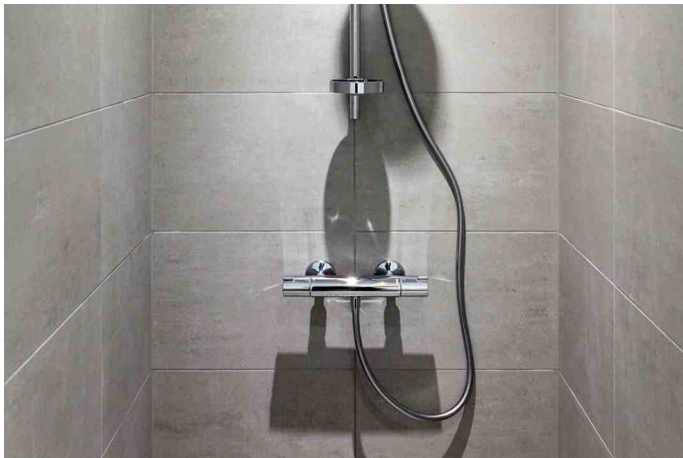
Nærmiljøet

Vi kunne næppe have valgt et bedre sted til byggeriet end dejlige Østerbro, som med sine parker, søer og små gader emmer af hygge og nærvær. Alligevel kan du stige på cyklen og nyde den forfriskende tur til centrum, hvor du efter bare et kvarters tid i sadlen befinder dig midt i den pulserende by. Dermed har du det enestående privilegium at kunne vælge bylivets kulturtilbud og caféer til, som det passer dig, og når du har allermost brug for det, kan du trække dig tilbage og nyde roen i lokalområdet.

Adresse: Trikotageparken 25, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.799.000

Sagsnr.: 5014525
Ejerudgift/md.: 3.025

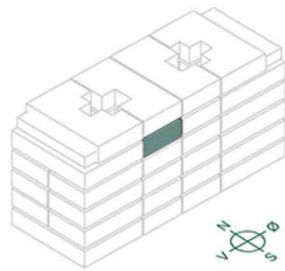
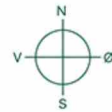
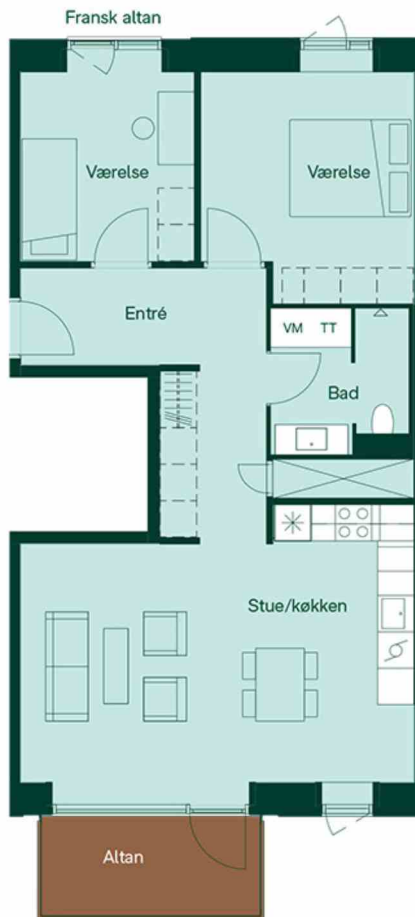
Dato: 18.02.2020



Adresse: Trikotageparken 25, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.799.000

Sagsnr.: 5014525
Ejerudgift/md.: 3.025

Dato: 18.02.2020



Syd/vest



Adresse: Trikotageparken 25, 4. th., 2100 København Ø
 Kontantpris: 3.799.000

Sagsnr.: 5014525
 Ejerudgift/md.: 3.025

Dato: 18.02.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	Lokalplan
Kommune:	København
Matr.nr.:	1060 b Emdrup, København
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	25
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2020

Arealer

Tinglyst areal:	80 m ²
heraf boligareal:	80 m ²
heraf andre arealer:	0 m ²
BBR-boligareal:	87 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	
Tinglyst fordelingstal:	80/2362
Adm. fordelingstal:	

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2018
Offentlig ejendomsværdi:	3.799.000 kr.
Heraf grundværdi:	341.910 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.557.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	341.910 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Jf. Designprogram og materialelisten

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet:

Forventet tidspunkt for mulig indflytning:

Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til servituterklæringen og gældende tingbog

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Der henvises til købsaftalen

Adresse: Trikotageparken 25, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.799.000

Sagsnr.: 5014525
Ejerudgift/md.: 3.025

Dato: 18.02.2020

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejendommen er forsikret via Ejerforeningen Trikotageparken og præmien er en del af fællesudgifterne.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.838

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om projektsalg.

Idet der ikke foreligger en energimærkning af ejendommen, og ejendommen i øvrigt er nyopført og således ikke har været beboet foreligger der ikke oplysninger om ejendommens beregnede eller faktiske forbrug af el, vand og varme. Det i salgsoptillingen angivne forbrug er således skønnet og uden ansvar for sælger og ejendomsmægler

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: Handlen er ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapport m.v. (Huseftersynsordningen), da ejendommen fortsat er under opførelse/ikke færdigmeldt, jf. forbrugerbeskyttelsesloven.

Energimærkning: Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest samtidigt med ibrugtagning/færdigmelding af ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:
Hæftelse:

Forsikring:

Garantistillelse:

Der henvises til side 5

Adresse: Trikotageparken 25, 4. th., 2100 København Ø
 Kontantpris: 3.799.000

Sagsnr.: 5014525
 Ejerudgift/md.: 3.025

Dato: 18.02.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	11.625	Kontantpris/udbetaling	190.000
Ejendomsværdiskat	15.570	Tinglysningsafgift af skødet	24.550
Fællesudgifter EF Trikotageparken	9.100	I alt	215.367
Ejerudgift i alt 1 år	36.295		

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.313 md./ 183.761 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.548 md./ 162.576 år v/24,00%
 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 17.02.2020

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 tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

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: Trikotageparken 25, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.799.000

Sagsnr.: 5014525
Ejerudgift/md.: 3.025

Dato: 18.02.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

Der udarbejdes ikke Tilstandsrapport

Elinstallationsrapport:

Der udarbejdes ikke Elinstallationsrapport

Energimærkning:

Ejendommen er omfattet af Lovbekendtgørelse nr. 636 af den 19. juni 2012 om fremme af energibesparelser i bygninger. Sælger foranlediger energimærkning for ejendommen udarbejdet og afholder omkostningerne forbundet hermed. Energimærkning udleveres til køber snarest efter byggeriets færdiggørelse.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1 januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke.

Ejendomsmægleren har derfor anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, i nærværende salgsoptstilling. De anslåede værdier ligger til grund for de anslåede skattebetalinger i salgsoptstillingens ejerudgifter. Eventuelle afvigelser mellem salgsoptstillingens værdier og beløb, samt Vurderingsstyrelsens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendomsmægleren har anslået værdierne i salgsoptstillingen ud fra flg. principper
Der tages udgangspunkt i aktuel kontantpris(udbudspris) og en anslået aktuel grundværdi, der anslås ud fra ejendomsmæglerens, er erfaring for lignende ejendommers grundværdier i samme område, samme størrelse, beliggenhed mv. Såvel aktuel kontantpris som aktuel grundværdi regnes tilbage til 1. kvartal 2002 ved hjælp af kvadratmeterprisudviklingen for Boligmarkedsstatistikken (fra

Realkreditrådet, <[https://rkr.statistikbank.dk/201 tabel BM011](https://rkr.statistikbank.dk/201%20tabel%20BM011)> eller BM010, realiseret handelsværdi) for samme boligtype og postnummer. Hvis der ikke er tilstrækkelige data for det pågældende postnummer, benyttes et sammenligneligt postnummer eller kommune. Der regnes tilbage fra senest offentliggjorte kvartal til 1. kvartal 2002 (eller senest offentliggjorte kvartal før). Herved findes estimerede for de offentlige vurderinger i 2002. For at finde estimatet for ejendomsværdiskatten i dag, ganges den estimerede ejendomsværdi for 2002 med 1% for værdier op til 3.040.000 kr. og 3% for beløbet herover. Den estimerede grundværdi for 2002 ganges med udviklingen i reguleringsprocenter for 2003 til i dag (den ganges med faktor 2,63) og grundskyldsbetalingen beregnes som det mindste af den aktuelle estimerede grundskyldsværdi gange kommunens grundskyldspromille eller den estimerede grundskyldspromille for 2002 gange 2,63 og gange kommunens grundskyldspromille.

Køber er forpligtet til, uden misligholdelsesbeføjelser, at tåle mindre afvigelser i plantegningen på boligen.