

Salgsopstilling

Adresse: Trikotageparken 30, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 5014530
Ejerudgift/md.: 3.084

Dato: 03.03.2020



Beskrivelse:

Når du skal vælge dig en ny bolig, hvorfor så ikke se nærmere på et lækkert, svanemærket og særdeles lyst hjem med den helt rigtige beliggenhed på Østerbro lige på grænsen til Hellerup?

Allerede når du stiger ud af elevatoren på femte sal og første gang sætter nøglen i låsen, vil du straks føle dig godt tilpas i dit nye hjem. Det lækre materialevalg er sat i scene af en gennemtænkt planløsning, hvor der fra entréen er adgang til lejlighedens to værelser. Her er også adgang til det veldisponerede badeværelse, hvor Hansgrohe-armaturene giver dig lidt hverdagsluksus og desuden er vandbesparende til gavn for miljø og forbrugsregnskab. Entréen udvikler sig umærkeligt til et gangareal med opbevaringsplads, og gangen skaber en elegant forbindelse til det store opholdsområde mod syd. Opholdsområdet har udgang til en skøn altan, og glaspartiernes naturlige lysindfald skaber en flot synergieffekt med det smukke interiør, så både det opvarmede parketgulv og de lyse køkkenelementer fra HTH kommer til deres ret. Den åbne, moderne afdeling kan både indrettes med spisesektion, sofaområde og måske et lille arbejds hjørne til de stille aftener, når du har arbejde med hjem.

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 30, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 5014530
Ejerudgift/md.: 3.084

Dato: 03.03.2020

Når du skal vælge dig en ny bolig, hvorfor så ikke se nærmere på et lækkert, svanemærket og særdeles lyst hjem med den helt rigtige beliggenhed på Østerbro lige på grænsen til Hellerup?

Allerede når du stiger ud af elevatoren på femte sal og første gang sætter nøglen i låsen, vil du straks føle dig godt tilpas i dit nye hjem. Det lækre materialevalg er sat i scene af en gennemtænkt planløsning, hvor der fra entréen er adgang til lejlighedens to værelser. Her er også adgang til det veldisponerede badeværelse, hvor Hansgrohe-armaturerne giver dig lidt hverdagsluksus og desuden er vandbesparende til gavn for miljø og forbrugsregnskab. Entréen udvikler sig umærkeligt til et gangareal med opbevaringsplads, og gangen skaber en elegant forbindelse til det store opholdsområde mod syd. Opholdsområdet har udgang til en skøn altan, og glaspartiernes naturlige lysindfald skaber en flot synergieffekt med det smukke interiør, så både det opvarmede parketgulv og de lyse køkkenelementer fra HTH kommer til deres ret. Den åbne, moderne afdeling kan både indrettes med spisesektion, sofaområde og måske et lille arbejds hjørne til de stille aftener, når du har arbejde med hjem.

Private og fælles områder

Med en stor, sydvendt altan i femte sals højde bør du nok forberede dig på, at flere i vennekredsen får lyst til at invitere sig selv til brunch på Østerbro, så det er næppe en dårlig idé at have et ekstra klapbord stående i kælderrummet. Når I er færdige med at nyde udsigten, kan du tage vennerne med ned til de lækre fællesarealer, der helt fra starten er indtænkt i Trikotageparken, og som er med til at puste liv i husene og gøre dem til andet og mere end blot et arkitektonisk gennemført nybyggeri.

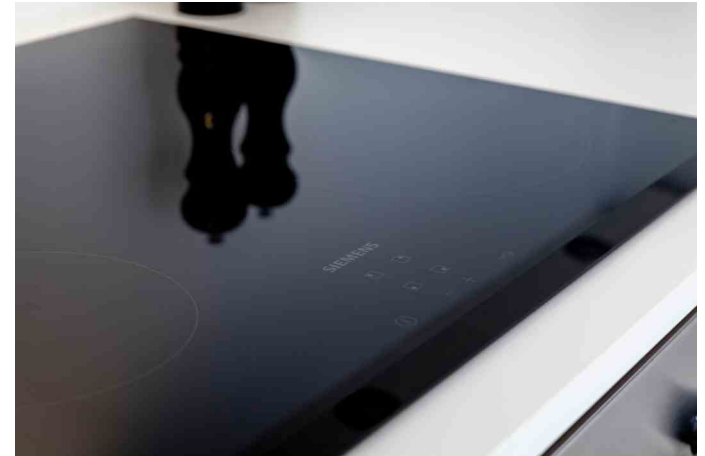
Nærmiljøet

Fra Trikotageparkens egne grønne områder går turen videre til nærområdet. Her er gåafstand til det hele – søer, parker og det brusende hav – så snarere end at have en nøje planlagt destination for spadsereturen kan du og dine ledsagere i stedet flanere gennem de små, hyggelige gader og give jer selv lov til at glemme tiden. Her smelter forstadsidyl og byliv nemlig sammen i en besjælet og sjældnen helhed, så I kan opleve København fra en helt anden side, end I ellers er vant til.

Adresse: Trikotageparken 30, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 5014530
Ejerudgift/md.: 3.084

Dato: 03.03.2020



Adresse: Trikotageparken 30, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 5014530
Ejerudgift/md.: 3.084

Dato: 03.03.2020



Adresse: Trikotageparken 30, 5. th., 2100 København Ø
 Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 5014530
 Ejerudgift/md.: 3.084

Dato: 03.03.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	Lokalplan
Kommune:	København
Matr.nr.:	1060 b Emdrup, København
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	30
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:	80/2362
Tinglyst fordelingstal:	
Adm. fordelingstal:	

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2018
Offentlig ejendomsværdi:	3.899.000 kr.
Heraf grundværdi:	350.910 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.598.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	350.910 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 30, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 5014530
Ejerudgift/md.: 3.084

Dato: 03.03.2020

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 30, 5. th., 2100 København Ø
 Kontantpris: 3.899.000

 Sagsnr.: 5014530
 Ejerudgift/md.: 3.084

Dato: 03.03.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	11.931	Kontantpris/udbetaling	195.000
Ejendomsværdiskat	15.980	Tinglysningsafgift af skødet	25.150
Fællesudgifter EF Trikotageparken	9.100	I alt	220.975
Ejerudgift i alt 1 år	37.011		

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.342 md./ 184.105 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.817 md./ 165.804 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: 29.02.2020

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 30, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.899.000

Sagsnr.: 5014530
Ejerudgift/md.: 3.084

Dato: 03.03.2020

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 ejendomes 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>> 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.