

Salgsopstilling

Adresse: Trikotageparken 23, 3. mf., 2100 København Ø
Kontantpris: 2.999.000

Sagsnr.: 5014523
Ejerudgift/md.: 2.406

Dato: 07.04.2020



Beskrivelse:

Uanset om du er den voksne storbysingle, eller du skal bruge det næste halve årti på at studere i København, giver dette hjem i Trikotageparken på Østerbro dig en tryk base i hverdagen.

Alt for ofte er vores dagligdag fyldt med stress og jag. Derfor er det vigtigt at have et sted, man kan kalde sit hjem; et sted med de trygge rammer. Med denne lejlighed er det er netop sådan et sted, vi har haft ambitioner om at skabe, og derfor er det vigtigt, at detaljerne spiller sammen. Dit nye hjem er belagt med et fint parketgulv i asketræ, og med gulvvarme i samtlige rum plus et flot, lyst interiør er den moderne komfort sikret. Den rummelige entré giver passage både til soveværelset og til badeværelset, som er indrettet med vaskesøjle med hårde hvidevarer fra Siemens. I mellemtiden bliver det store opholdsområde med køkken og stue i åben forbindelse det sted inden for hjemmets fire vægge, hvor du vil tilbringe allerflest af dine vågne timer. Her gør det åbne rumforløb det nemt at indrette afdelingen ud fra din egen personlige stil, og mod øst har du udgang til en skøn morgenaltan.

Private og fælles områder

Du vil elske de lange morgener på altanen, hvor du kan nyde roen blot i selskab med din kaffe, dagens avis og måske et æg kogt til perfektion. Er du stadig ikke færdig med avisen ved middagstid, kan du tage den med ned på et af de mange grønne fællesområder, som husene i Trikotageparken er bygget op omkring. Her møder du måske en af de andre beboere, der kan overtage de frasorterede tillæg og bidrage med input om aktuelle emner, mens naboskab stille og roligt udvikler sig til venskab

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 23, 3. mf., 2100 København Ø
Kontantpris: 2.999.000

Sagsnr.: 5014523
Ejerudgift/md.: 2.406

Dato: 07.04.2020

Uanset om du er den voksne storbysingle, eller du skal bruge det næste halve årti på at studere i København, giver dette hjem i Trikotageparken på Østerbro dig en tryk base i hverdagen.

Alt for ofte er vores dagligdag fyldt med stress og jag. Derfor er det vigtigt at have et sted, man kan kalde sit hjem; et sted med de trygge rammer. Med denne lejlighed er det netop sådan et sted, vi har haft ambitioner om at skabe, og derfor er det vigtigt, at detaljerne spiller sammen. Dit nye hjem er belagt med et fint parketgulv i asketræ, og med gulvvarme i samtlige rum plus et flot, lyst interiør er den moderne komfort sikret. Den rummelige entré giver passage både til soveværelset og til badeværelset, som er indrettet med vaskesøjle med hårde hvidevarer fra Siemens. I mellemtiden bliver det store opholdsområde med køkken og stue i åben forbindelse det sted inden for hjemmets fire vægge, hvor du vil tilbringe allerflest af dine vågne timer. Her gør det åbne rumforløb det nemt at indrette afdelingen ud fra din egen personlige stil, og mod øst har du udgang til en skøn morgenaltan.

Private og fælles områder

Du vil elske de lange morgener på altanen, hvor du kan nyde roen blot i selskab med din kaffe, dagens avis og måske et æg kogt til perfektion. Er du stadig ikke færdig med avisen ved middagstid, kan du tage den med ned på et af de mange grønne fællesområder, som husene i Trikotageparken er bygget op omkring. Her møder du måske en af de andre beboere, der kan overtage de frasorterede tillæg og bidrage med input om aktuelle emner, mens naboskab stille og roligt udvikler sig til venskab.

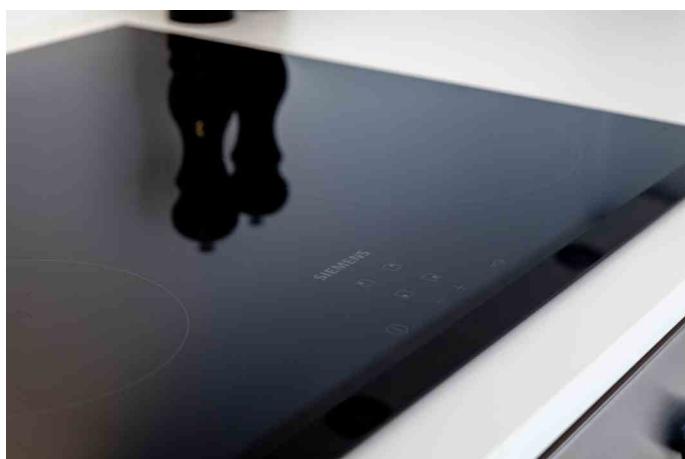
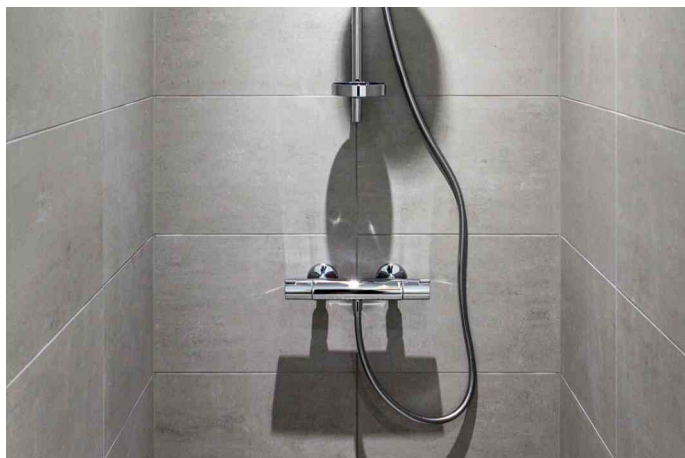
Nærmiljøet

Fra Trikotageparkens trygge rammer har du få minutters gang til indkøbsmulighederne, og det rolige område på grænsen til Hellerup byder på talrige løberuter, som du kan nyde godt af i hverdagen. Både Esrum Sø og Mindelunden ligger desuden lige i nærheden, og du kommer hurtigt til at kende Østerbros hyggelige gader og stræder. Har du dagen foran dig, kan du spadsere til Tuborg Havn og videre ned til Nordhavnen, hvor graffiti og anden gadekunst præger det rå, rustikke havnemiljø.

Adresse: Trikotageparken 23, 3. mf., 2100 København Ø
Kontantpris: 2.999.000

Sagsnr.: 5014523
Ejerudgift/md.: 2.406

Dato: 07.04.2020



Adresse: Trikotageparken 23, 3. mf., 2100 København Ø
Kontantpris: 2.999.000

Sagsnr.: 5014523
Ejerudgift/md.: 2.406

Dato: 07.04.2020



Adresse: Trikotageparken 23, 3. mf., 2100 København Ø
 Kontantpris: 2.999.000

Sagsnr.: 5014523
 Ejerudgift/md.: 2.406

Dato: 07.04.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	Lokalplan
Kommune:	København
Matr.nr.:	1060 b Emdrup, København
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	23
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2020

Arealer

Tinglyst areal:	65 m ²
heraf boligareal:	65 m ²
heraf andre arealer:	0 m ²
BBR-boligareal:	71 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	65/2362
Tinglyst fordelingstal:	
Adm. fordelingstal:	

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2018
Offentlig ejendomsværdi:	3.199.000 kr.
Heraf grundværdi:	269.910 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.230.000 kr.
Grundskatteloftværdi:	269.910 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 23, 3. mf., 2100 København Ø
Kontantpris: 2.999.000

Sagsnr.: 5014523
Ejerudgift/md.: 2.406

Dato: 07.04.2020

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.: 2.299

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 23, 3. mf., 2100 København Ø
 Kontantpris: 2.999.000

Sagsnr.: 5014523
 Ejerudgift/md.: 2.406

Dato: 07.04.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	9.177	Kontantpris/udbetaling	160.000
Ejendomsværdiskat	12.300	Tinglysningsafgift af skødet	19.750
Fællesudgifter EF Trikotageparken	7.394	I alt	180.496
Ejerudgift i alt 1 år	28.871		

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.451 md./ 149.410 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.023 md./ 132.277 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: 02.04.2020

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 23, 3. mf., 2100 København Ø
Kontantpris: 2.999.000

Sagsnr.: 5014523
Ejerudgift/md.: 2.406

Dato: 07.04.2020

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](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 estimeret for de offentlige vurderinger i 2002. For at finde estimeret 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.