

## Salgsopstilling

Adresse: Trikotageparken 24, 4. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 4.999.000

Sagsnr.: 5014524  
Ejerudgift/md.: 4.091

Dato: 07.04.2020



### Beskrivelse:

Der hersker ingen tvivl om, at dette hjem er i en klasse for sig. Planløsningen er spændende med en symmetrisk opbygning, der placerer køkkenets hvide HTH-elementer centralt i boligen suppleret af en lys stue på hver side. Særligt når I har gæster, vil denne opbygning komme til sin ret, for I kan uden besvær gå til og fra stegen i ovnen eller ryste cocktails uden at forlade samtalen. Og dét uanset om gæsterne har sat sig til bords eller slapper af i sofagruppen. Desuden ansporer det åbne rumforløb et gennemstrømmende lysindfald fra de mange vinduespartier. I forlængelse af den ene stue ligger hjemmets master bedroom med tilknyttet walk-in-closet og badeværelse med bruseniche og vaskesøjle. Ved entréen ligger yderligere et værelse samt hjemmets andet badeværelse, og begge badeværelser har Hansgrohe-armaturer og integreret håndvask i den hvide bordplade. Selvom lejligheden er særdeles rummelig og velindrettet, hører der et kælderrum med til hjemmet.

### 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 24, 4. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 4.999.000

Sagsnr.: 5014524  
Ejerudgift/md.: 4.091

Dato: 07.04.2020

---

Der hersker ingen tvivl om, at dette hjem er i en klasse for sig. Planløsningen er spændende med en symmetrisk opbygning, der placerer køkkenets hvide HTH-elementer centralt i boligen suppleret af en lys stue på hver side. Særligt når I har gæster, vil denne opbygning komme til sin ret, for I kan uden besvær gå til og fra stegen i ovnen eller ryste cocktails uden at forlade samtalen. Og dét uanset om gæsterne har sat sig til bords eller slapper af i sofagruppen. Desuden ansporer det åbne rumforløb et gennemstrømmende lysindfald fra de mange vinduespartier. I forlængelse af den ene stue ligger hjemmets master bedroom med tilknyttet walk-in-closet og badeværelse med bruseniche og vaskesøjle. Ved entréen ligger yderligere et værelse samt hjemmets andet badeværelse, og begge badeværelser har Hansgrohe-armaturer og integreret håndvask i den hvide bordplade. Selvom lejligheden er særdeles rummelig og velindrettet, hører der et kælderrum med til hjemmet.

#### Private og fælles områder

De to altaner – en sydvendt og en vestvendt – er med til at løfte denne lejlighed ind i luksusklassen. Her kan I følge solen fra tidlig formiddag til solnedgang, mens I nyder den grønne udsigt i gårdmiljøerne. Trikotageparken er anlagt med plads til fælles grønne oaser, da en del af parkeringen praktisk er gemt af vejen i en parkeringskælder. Dermed er der ud over de gode parkeringsforhold på terræn også skabt plads til, at beboerne kan mødes til snobrødsbagning i Skoven eller bare til en sludder over hækken.

#### Nærmiljøet

Med et elektronisk fællesskab i form af app'en Borigo kan I altid følge med i, hvad der sker i boligforeningen og eventuelt selv foreslå aktiviteter. Trikotageparken ligger i et smørhul på Østerbro nær Mindelunden og Emdrup Sø, ligesom I også har blot 400 meter til tennisbaner og fodboldanlæg. Dagligvarebutikkerne i nærområdet er talrige med bare 300 meter til den nærmeste, og endelig tager det kun ti minutter at gå til den nærmeste S-togsstation. På Østerbro kommer I kort sagt ikke til at mangle noget.

Adresse: Trikotageparken 24, 4. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 4.999.000

Sagsnr.: 5014524  
Ejerudgift/md.: 4.091

Dato: 07.04.2020

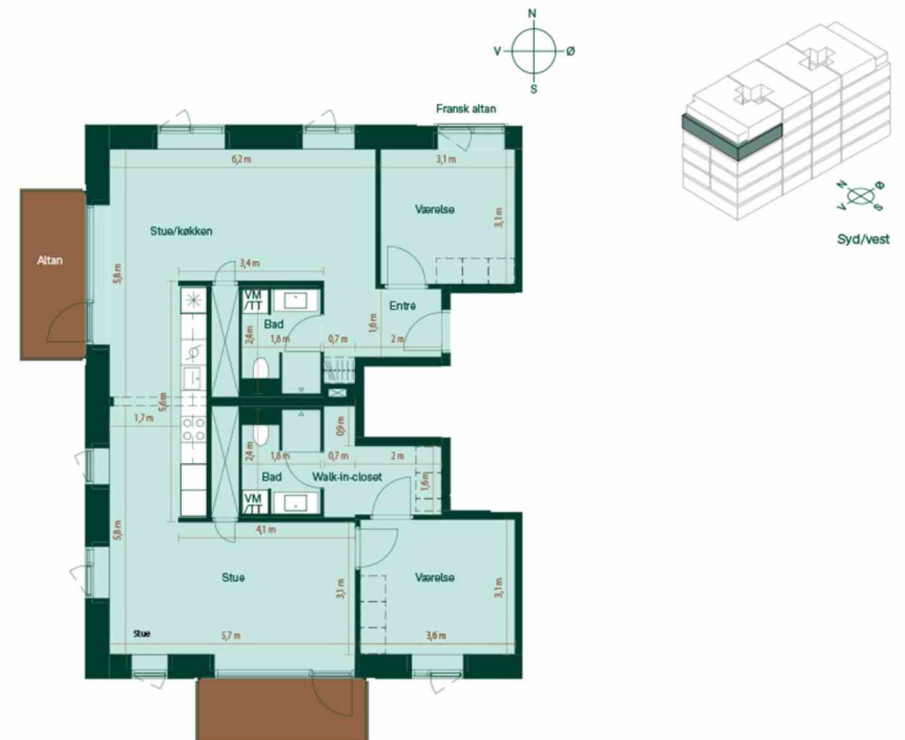




Adresse: Trikotageparken 24, 4. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 4.999.000

Sagsnr.: 5014524  
Ejerudgift/md.: 4.091

Dato: 07.04.2020



Adresse: Trikotageparken 24, 4. tv., 2100 København Ø  
 Kontantpris: 4.999.000

Sagsnr.: 5014524  
 Ejerudgift/md.: 4.091

Dato: 07.04.2020

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed            |
| Må benyttes til:    | Helårsbeboelse           |
| Ifølge:             | Lokalplan                |
| Kommune:            | København                |
| Matr.nr.:           | 1060 b Emdrup, København |
| BFE-nr.:            |                          |
| Ejerl.nr.:          | 24                       |
| Zonestatus:         | Byzone                   |
| Vand:               | Offentlig                |
| Vej:                | Offentlig                |
| Kloak:              | Offentlig                |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme               |
| Opført/ombygget år: | 2020                     |

#### **Arealer**

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Tinglyst areal:      | 117 m <sup>2</sup> |
| heraf boligareal:    | 117 m <sup>2</sup> |
| heraf andre arealer: | 0 m <sup>2</sup>   |
| BBR-boligareal:      | 124 m <sup>2</sup> |

#### **Ejerforeningsforhold**

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Fællesudg. fordeles efter: |          |
| Tinglyst fordelingstal:    | 117/2362 |
| Adm. fordelingstal:        |          |

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2018          |
| Offentlig ejendomsværdi:     | 4.699.000 kr. |
| Heraf grundværdi:            | 449.910 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.049.000 kr. |
| Grundskatteloftværdi:        | 449.910 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 24, 4. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 4.999.000

Sagsnr.: 5014524  
Ejerudgift/md.: 4.091

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.: 5.000

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 24, 4. tv., 2100 København Ø  
 Kontantpris: 4.999.000

 Sagsnr.: 5014524  
 Ejerudgift/md.: 4.091

Dato: 07.04.2020

| Ejerudgift 1. år:                 | Pr. år | Kontantbehov ved køb         |         |
|-----------------------------------|--------|------------------------------|---------|
| Ejendomsskat                      | 15.297 | Kontantpris/udbetaling       | 235.000 |
| Ejendomsværdiskat                 | 20.490 | Tinglysningsafgift af skødet | 31.750  |
| Fællesudgifter EF Trikotageparken | 13.309 | I alt                        | 267.675 |
| Ejerudgift i alt 1 år             | 49.096 |                              |         |

#### 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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.710 md./ 248.525 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.339 md./ 220.067 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 24, 4. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 4.999.000

Sagsnr.: 5014524  
Ejerudgift/md.: 4.091

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 ejendommens 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.**