

# Salgsopstilling

Høj Andersen A/S  
www.ejerlejlighedsalg.dk  
Lotte Høj Andersen & Per Glædesdahl  
Nordstrands Alle 33 B, 2791 Dragør  
Reg.nr. A/S 107401 SE.nr.dk 79154911  
E-post: ha@ejerlejlighedssalg.dk



Adresse: Palermovej 1, 04. TV, "Palermohus", 2300 København S  
Kontantpris: 1.785.000

Sagsnr.: 847-HS  
Ejerudgift/md.: 2.049

Dato: 25-05-2019



## Beskrivelse:

**Øverst - Sydvendt Panoramaudsigt i "Palermohus" - 2 Altaner.**

**Nær Metro & Amager Strandpark i nyrenoveret Ejdm.**

**Frigjort restsalgsløjliged til alm. Istandsættelse / modernisering med bedste beliggenhed.**

Særdeles velholdt rødstensejendom fra 1938 med rolig beliggenhed nær Amager Strandpark, Lergravsparken.

Nær gode indkøbsmuligheder - og tæt ved Metro Station.

Indh.: Fordelings entre, charmerende hjørnestue med lille Syd. altan med udsigt over Italiens kvarteret, og Strandparken.

Ældre køkken med gaskomfur. Regulært soveværelse med lille fransk altan mod gården. Brusebadeværelse.

Ejendommen har hybridnet, moderne vaskeri og dejligt lukket gårdanlæg.

Lejligheden opvarmes med billig fjernvarme.

**Særdeles Godt Tilbud - Perfekt Single / Nybegynder - Bolig.**

## 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.

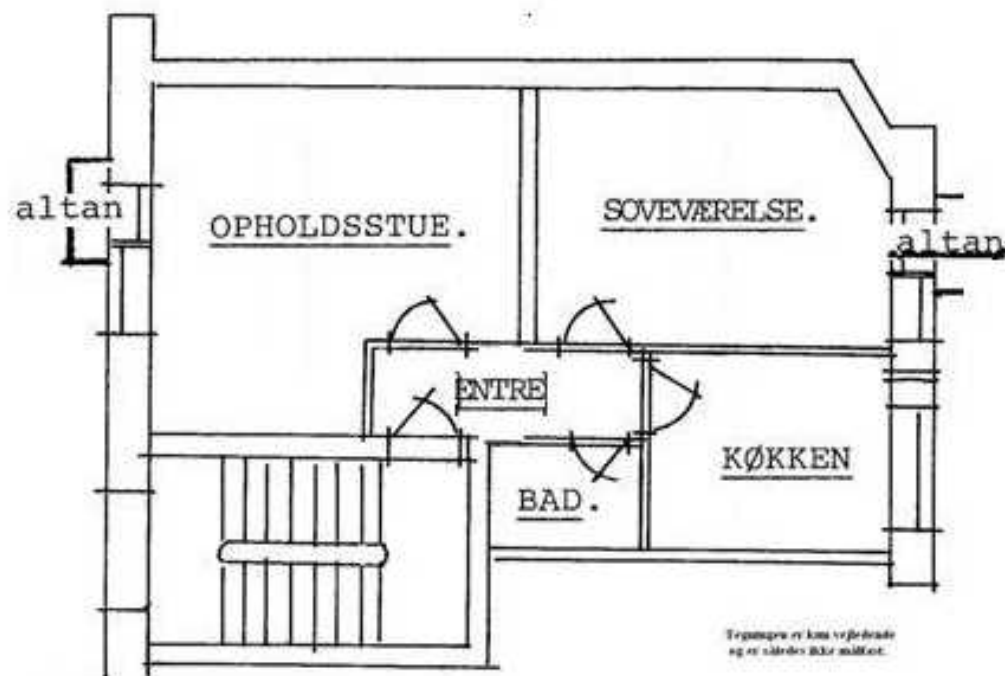
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lotte Høj Andersen

Adresse: Palermovej 1, 04. TV, "Palermohus", 2300 København S  
Kontantpris: 1.785.000

Sagsnr.: 847-HS  
Ejerudgift/md.: 2.049

Dato: 25-05-2019



450 tegn-v



BLD-355242582

Adresse: Palermovej 1, 04. TV, "Palermohus", 2300 København S  
Kontantpris: 1.785.000

Sagsnr.: 847-HS  
Ejerudgift/md.: 2.049

Dato: 25-05-2019

### Ejendomsdata :

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 3760 Sundbyøster, København  
BFE-nr.: 132006  
Ejerl. nr.: 73  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)  
Vej: off.  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation:  
Opført/ombygget år: 1937

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2019  
Offentlig ejendomsværdi: 440.000  
Heraf grundværdi: 72.700  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 880.000  
Grundskatteloftsværdi:

#### **Arealer**

Tinglyst areal: 47 m<sup>2</sup>  
Heraf boligareal: 51 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-Boligareal: 51 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg fordeles efter: Adm. ford.tal  
Tinglyst fordelingstal: 47/9196  
Adm. fordelingstal: 47/9196  
Sikkerhed til ejerforening: 15.000  
I form af: Tinglyste vedtægter

Forhøjelse af sikkerhed: 0  
I form af: Ingen

### Tilbehør:

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

Evt. hvidevarer og disses installationer medfølger uden garanti for funktionsdygtigheden.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/Rammeområde: 184 Kommuneplan 2015  
Kommuneplan/Rammeområde: 184 KP11  
Kommuneplan/Rammeområde: 37502 KOMMUNEPLAN 2005  
Kommuneplan/Rammeområde: 37502 KØBENHAVNS KOMMUNEPLAN 2009

Ingen.

22.09.1931-5330-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil  
18.09.1936-5634-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
18.09.1936-5635-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
18.09.1936-5636-01 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv  
18.09.1936-5637-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
18.09.1936-5638-01 Dok om tørrerum i kælderen  
06.11.1936-7525-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler  
18.08.1937-3035-01 Dok om ændring af terrænhøjden mv., Resp lån i off midler  
21.05.1949-936-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
23.01.1995-942447-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13I  
02.12.1997-165569-01 Dok om luftfartshindringer mv  
22.08.2002-115797-01 Dok ang fælles gårdanlæg mv  
23.10.2015

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter:

pulterrum, fællesvaskeri, cykelparkering og grønt haveanlæg.

Adresse: Palermovej 1, 04. TV, "Palermohus", 2300 København S  
Kontantpris: 1.785.000

Sagsnr.: 847-HS  
Ejerudgift/md.: 2.049

Dato: 25-05-2019

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja, udvidet  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:  
Udgift kr.: 10.296 Forbrug: se varmeregnskab  
Udgiften er beregnet i år: 2018  
Ejendommens primære varmekilde: fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

#### 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:

ja, såfremt husdyret ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere, se husorden

ja, se yderligere herom i ejerforeningens vedtægter.

Ejerlejligheden er forsikret via ejerforeningen i forsikringsselskabet Alm. Brand, police.nr. 000-1291-6532-0.

Lejligheden har p.t. status som lejlighed, hvorfor den off. vurdering er kunstig lav - den anvendte vurderinger derfor skønsmæssigt hævet af ejendomsmægler med 100% til brug for beregning af ejendomsværdiskat.

Om boligbeskatning: Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres 2020 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Adresse: Palermovej 1, 04. TV, "Palermohus", 2300 København S  
Kontantpris: 1.785.000

Sagsnr.: 847-HS  
Ejerudgift/md.: 2.049

Dato: 25-05-2019

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	1.988,00	Kontantpris: 1.785.000,00
fællesudgifter incl. fælleslån:	13.797,40	Tinglysningsafgift af skødet 12.460,00
Ejendomsværdiskat:	8.800,00	Ansl. omkostning til notering af ejerskifte hos Adm. 1.500,00
		I alt kr. 1.798.960,00
Ejerudgift i alt 1.år:	24.585,40	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u> Ja, ydelse på fælleslån indgår i fællesudgifterne, se købsaftalen herom.

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 90.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 7.549 md./ 90.588 år. Netto **ex** ejerudgift: 6.560 md./ 78.725 år v/ 24,60%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

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: 25-05-2019. 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: juli-januar **Forbehold:**

**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: Palermovej 1, 04. TV, "Palermohus", 2300 København S  
Kontantpris: 1.785.000

Sagsnr.: 847-HS  
Ejerudgift/md.: 2.049

Dato: 25-05-2019

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------