

Lækker 3V andel øverst oppe og lige i hjertet af Vesterbro



Sundevedsgade 13,5. th., 1751 København V

Købspris	1.995.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	5.155
Anvendelsesudgifter	806
Bolig m2	75
Værelser	3
Byggeår	1875
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuarvurdering
Venteliste	ja
Husdyr	Nej
Udlejning	Ja, i op til 1 år uden begrundelse i henhold til vedtægternes §12.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2002
Belåningsprocent	29
Antal boliger	12
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

Super eftertragtet beliggenhed midt i "smørhullet" på Vesterbro. Ejendommen er beliggende på stille sidegade til Vesterbrogade med gåafstand til de mange trendy caféer, juicebarer og restauranter. Et hav af gode indkøbsmuligheder samt gåafstand til Enghave Plads og Carlsberg Byen, hvor solen kan nydes i J. C. Jacobsens Have, som blev åbnet for offentligheden i 2008.

FORENINGEN

A/B Sundevedsgade er en veldrevet andelsboligforening stiftet i 2002 bestående af 13 andelslejligheder. Flot ejendom med et fantastisk grønt gårdmiljø, hvor der er plads til leg, grill og hvor solen kan nydes de lune sommeraftener. Ejendommen er opført i 1875 og er løbende renoveret med bl.a. termovinduer, altaner og flotte facader. Der er brugsret til kælderrum.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Sundevedsgade 13 - Her bor man trygt, roligt og super centralt, på stille ensrettet sidegade mellem Vesterbrogade, Istedgade og Enghave Parken, totalt ugeneret fra trafik og støj, men et stenkast fra alle bydelens mange tilbud. Foreningen er sund med lav gældsætning og der afdrages på ca. $\frac{2}{3}$ af den forenings gæld. Lejligheden er klassisk opdelt med en entré og fordelingsgang der giver adgang til alle rum, og boligen består af to stuer én suite mod gaden (sydvestvendt), et stort soveværelse med morgensol, et moderne køkken blandt andet med vaskemaskine og et større flisebadeværelse i god stand og med god bruseplads samt stort vindue til udluftning. Lejligheden fremstår i rigtig god stand og med mange fine detaljer, fx de lette skråvægge med de store 3-fags vinduespartier der lukker masser af lys ind, og giver gode indretningsmuligheder. Benyt Unik Boligsalg Medsalg til kun 14.995,- inkl. moms, fotos, annoncering på boligsiden mm og mægler der forestår al forhandling og detaljer i salget - ring på 71996919 for mere info herom.



Anslået teknisk pris:

kr. 2.683.328

Den anslåede tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld samt andre skyldige omkostninger i henhold til foreningens seneste årsrapport. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. hvilken værdiansættelsesmetode foreningen anvender, om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, eller om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, jf. foreningens årsrapport. Opgørelsen vil derfor ofte ikke være fuldstændig retvisende. Køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Brutto/nettoudgift

Bruttoudgiften er lig med boligydelsen tillagt udgifterne til belåning af købsprisen baseret på standardfinansieringen. Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af den aktuelle størrelse af den skattemæssige værdi af rentefradraget på andelshaverens private lån i andelsboligen. Brutto-nettoudgiften omfatter ikke udgifter til hverken løbende vedligeholdelse eller anvendelsesudgifter.

Standardfinansiering

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger: Købsprisen finansieres med et 30-årigt annuitetslån med sikkerhed i andelsboligen. Renten er den samme i hele lånets løbetid med en skatteprocent på 33%. I beregningen er anvendt en rente på 4,50% svarende til minimums renten hos Realkredit Danmark. Herudover indgår relevante anslåede låneomkostninger. Standardfinansieringen vil ikke nødvendigvis kunne opnås. Opnås finansieringen på andre vilkår, bemærkes det, at brutto- nettoudgiften vil afvige fra den beregnede finansiering

Brugsret og fællesfaciliteter

Gårdmiljø
Forældre køb tilladt
Legeplads
Cykelparkering
Fælles internet

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	287, Udenbys Vester Kvarter
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1-53-12-6
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	75 / 1.000

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 7 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 14. april 2014

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Inventar og løsøre

Følgende hårde hvidevarer og andet inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen:
Jf. vurderingsrapport

Køber gøres opmærksom på at der ikke gives garanti for funktionsdygtigheden af ovennævnte hårde hvidevarer.

Følgende hårde hvidevarer og andet inventar findes i andelsboligen og kan købes separat:
Efter aftale med sælger

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
svamp: ja
insekt: ja
rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 686
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
Internet	kr. 120
samlede anvendelsesudgifter	kr. 806

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 5.961

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
BRF Rentetilpasningslån F9 - Afdragsfrit	2.835.000	2.899.030	30. juni 2019	2048	0,86	Indskud
BRF Rentetilpasningslån F9 med afdrag	4.008.846	3.998.850	30. juni 2019	2046	0,94	Indskud
BRF Rentetilpasningslån F5 med afdrag	919.515	899.640	30. juni 2019	2041	0,98	Indskud

Lån 1:Renten ligger fast indtil 1.4.2027 hvorefter renten skal tilpasses. Der er aftalt afdragsfrihed på lånet indtil 31.12.2028, og der betales ikke afdrag på lånet i perioden indtil.

Lån 2:Renten skal refinansieres senest per 1.4.2025, renten for et tilsvarende lån er dags dato (19.5.2020) lavere end renten på det eksisterende lån. Der betales afdrag på lånet.

Lån 3:Renten skal refinansieres senest per 1.10.2020, renten for et tilsvarende lån er dags dato (19.5.2020) lavere end renten på det eksisterende lån. Der betales afdrag på lånet.

Køber gøres opmærksom på at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen i Andelsboligskemaet), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Ejendomsmæglerens oplysninger til parterne

UNIK Boligsalg modtager henvisningsprovision fra hhv. Sydbank og Lån & Spar bank.

Beregning af andelens værdi og købspris

Andel i foreningens formue	kr.	2.005.163
Forbedringer i andelen	kr.	77.892
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-6.200
Særligt tilpasset inventar	kr.	3.059
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>2.092.314</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>84.914</u>
Samlet købspris	kr.	2.007.400
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	1.995.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	5.961
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	7.500
Køber honorar for udarbejdelse af vurderingsrapport	kr.	0
Køber honorar for udarbejdelse af el-tjek	kr.	0
Køber honorar for udarbejdelse af vvs-tjek	kr.	0
Køber ejerskiftegebyr administrator	kr.	0
Køber ekspeditionsgebyr til administrator	kr.	0

Kontanthandel

I alt **kr. 2.008.461**

Kontantbehovet er excl. udgifter til garantistillelse og rådgivning af enhver art.