

2V øverst oppe med SPRITNYT køkken

Keplersgade 16,4, th., 2300 København S

Købspris	890.580
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	4.535
Anvendelsesudgifter	750
Bolig m2	58
Værelser	2
Byggeår	1929
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, også hund. Se dokumentet "hundetilladelse" herom
Udlejning	Ja, i op til 2 år dog efter min. 6 måneders beboelse. Se vedtægter §12 herom.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	2004
Belåningsprocent	52
Antal boliger	25
Antal erhverv	2
Antal leje	2
Hjemmeside	

OMRÅDET

Ligger perfekt på Amager på de stille, brede gader i et kvarter der minder mere om Østerbro, og med mange nye trendy detailtilbud der popper op. Desuden et hav af gode indkøbsmuligheder på Amagerbrogade i form af specialbutikker, supermarkeder, caféer, bager, 7-11 ect ect... Og ikke langt til det rigtige "hav" i form af Øresund og Amager Strandpark. Metro tæt på og Vesterbro kan let nåes via cykelbroen fra Bryggen.

FORENINGEN

Meget attraktiv andelsboligforening med lyse fremtidsudsigter efter en vellykket låneomlægning og langsigtet plan for ejendommen.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Højdevej 9 / Keplersgade 16-18 - Her bor man roligt og hyggeligt på stille, brede veje og med 100 meter til mange gode tilbud på denne del af Amagerbrogade, som de senere år har oplevet en positiv udvikling i de tilbud af butikker, caféer mm som er i området. Afstanden til strand (Amager strandpark), Metro og "smutvejen" til Vesterbro via fantastiske Bryggen nåes på en 15 min cykeltur. Grønne arealer er der også nem adgang til. Boligen er en klassisk opdelt 2V'er med fordelingsentre med adgang til alle rum, bestående af et dejligt stort soveværelse mod gården og en endnu større stue, ligeledes mod gården, da ejendommen ligger roligt på et hjørne lidt tilbages trukket fra den stille sidevej til Højdevej. Fin størrelse køkken som netop er ved at blive færdiggjort således boligen sælges med et spritnyt, lækkert køkken fra Kvik i deres bedste serie, Mano. Mat hvidt og med fed bordplade og de bedste HHV fra Siemens ifa. integreret opvaskemaskine, stort køle/frys, indbygningsovn og lækkert gas komfur. Supperlækkert! Billeder kommer når køkkenet står færdig d. 4.9. Nyt vinylgulv der passer til bordpladen lægges i gangen i og køkkenet. I øvrige rum er der et pergogulv ovenpå de gamle planker, som formentlig kan fjernes med fordel, så det oprindelige plankegulv kan vækkes til live igen. Fint størrelse badeværelse med ok bruseplads, renoveret i 2011, men fliserne trænger til lidt kærlighed ift. kalk. Overvejende moderne el-installationer, primært glatte vægge og dejligt lysindfald. Foreningen har været igennem en rigtig god udvikling siden man i 2018 med stor fordel kunne omlægge sine lån og drage fordel af de lave renter, hvilket har frigivet et større beløb i budgettet som pt går til opsparing til vedligehold og senere hen forventeligt kan gå til mere afdrag på lån og/eller nedsættelse af boligafgift. Det er op til beboerne og bestyrelsen at træffe beslutning om på den årlige GF. Boligen er ideelt set til overtagelse 1.10, senest 1.11.

Anslået teknisk pris:

kr. 1.742.798

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
Husdyr tilladt inklusive hund
Legeplads
Cykelparkering

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	3525
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1-442-20-4
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	29.000 / 840.000

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 12 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 12. juli 2019

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

Inventar og løsøre

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

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:

Forsikringsforhold

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

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 700
A conto vand / vandafledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
Internet	kr. 50
samlede anvendelsesudgifter	kr. 750

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 5.285

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Kontantlån med afdrag	11.951.336	12.077.810	31. december 2018	2047	2	Indskud
RD F5 flexlån uden afdrag - 0,1% i rente	12.250.000	12.327.596	31. december 2018	2047	0,1	Indskud

Lån 1: Fast rente i alle år og med afdrag.

Lån 2: F5 flexlån uden afdrag - 0,1% i rente. 1.4.2022 er renten fast frem til, afdragsfrihed frem til 1.4.2027.

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.	725.000
Forbedringer i andelen	kr.	172.130
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	-1.550
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>898.680</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	898.680
Andet løstøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	890.580
Forudbetaling af boligafgift	kr.	5.285
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
I alt	kr.	<u>903.365</u>

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