

Erhvervsandel til salg



Tingvej 30A, st. th., 2300 København S

Købspris	999.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	2.747
Anvendelsesudgifter	188
Bolig m2	50
Værelser	1
Byggeår	1900
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Tilladelse til hund og kat
Udlejning	Ja, i op til 2 år, jf. vedtægternes paragraf 11.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1984
Belåningsprocent	9
Antal boliger	40
Antal erhverv	5
Antal leje	1
Hjemmeside	



OMRÅDET

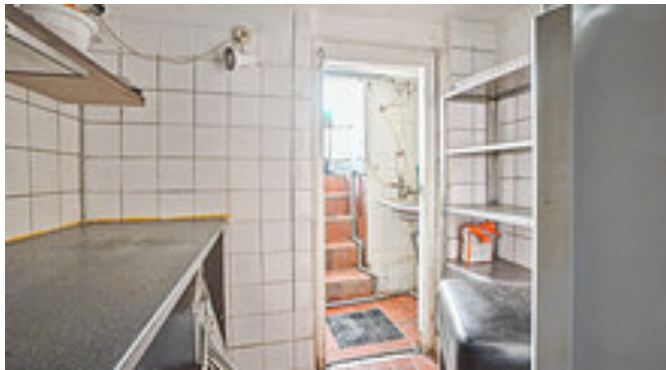
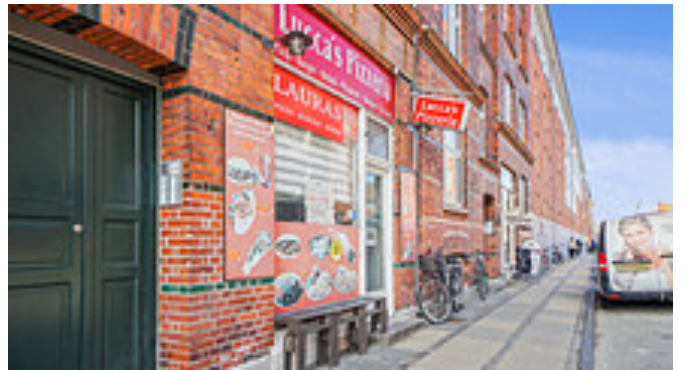
Centralt på Amager med let adgang til mod City, Christianshavn og Strandparken.

FORENINGEN

Meget sund forening med lav gældsætning og fastforrentet lån med afdrag. Foreningen er professionelt administreret.

ANDELSBOLIGEN

Velkommen til AB Sundtingspalæet som er en sund forening med rigtig god økonomi. Lokalet er indrettet som Pizzeria og kan med fordel fortsættes med denne form for drift. Udlejning er tilladt ubegrænset ved erhvervslokaler. Lokalet består af lille velkomst/ekspeditionsområde, et køkken med nedgang til arbejdsområde i forlængelse, samt et baglokale hvor der kan indrettes med 10-20 siddepladser. Der er udgang til bagdøren herfra ligeledes, og via gården (ca. 15 meter) er der adgang til et kælderrum der hører til lokalet. Lokalet sælges inklusiv alt inventar. Huslejen er på bare 2.747 kroner om måneden plus 150 kroner i varme (pizzaovnen mm har varmet meget op), 37,50 kroner i internet. Se salgsopstilling. Lokalet fremvises til seriøse kundehenvendelser.



Anslået teknisk pris:

kr. 2.084.581

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

Tilladelse til husdyr inkl. hund

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	0134c
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	1
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	4.185 / 132.104

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 12 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 2. maj 2023

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:

Lokalet sælges inklusiv alt inventar.

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. 150
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
Internet	kr. 38
samlede anvendelsesudgifter	kr. 188

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 2.935

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
Nordea Kredit Kontantlån med fast rente og afdrag	6.259.110	4.472.820	31. december 2022	2052	0,5	Indskud

Lån 1:Fast rente og afdrag...

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

Andelshandel modtager henvisningsprovision fra hhv. Sydbank og Lån & Spar bank.

Beregning af andelens værdi og købspris

Andel i foreningens formue	kr.	1.886.295
Forbedringer i andelen	kr.	0
Fradrag for andelens vedligeholdelsesmæssige stand	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
Maksimalpris for andelen i henhold til andelsboligloven §5	kr.	<u>1.886.295</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	1.886.295
Andet løsøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	999.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	2.935
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	9.500
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>1.011.435</u>

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