

Billigt butikslokale 10 meter fra Jagtvej sælges



Kronborggade 1, kld. tv., 2200 København N

Købspris	899.000
Brutto/netto	0/0
Boligafgift	5.653
Anvendelsesudgifter	200
Bolig m2	118
Værelser	2
Byggeår	1898
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Valuar
Venteliste	nej
Husdyr	Ja, men ikke hund
Udlejning	Ja, se fedt. §11 - Op til 2 års fremleje.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1983
Belåningsprocent	19
Antal boliger	20
Antal erhverv	0
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

Centralt på Nørrebro midt i et byområde der har udviklet sig meget de senere år.

FORENINGEN

Sund forening med lav belåningsgrad (19%) og fastforrentede lån.

ANDELSBOLIGEN

Lokalet er en erhvervsandel beliggende i AB Kronborg 1/Jagtvej 33, en forening med god og stabil økonomi samt lav gældsætning. Lokalet har senest været brugt til frisør forretning og lager, men er brugbart til mange formål. Servering af mad og alkohol er dog ikke tilladt. Lokalet sælges til generel gennemgribende istandsættelse hvilket der er taget hensyn til i udbudssprisen. Lokalet er på 118 BBR m², hvoraf de ca. 80m² er i stueplan hvor der er indgang fra gaden via et enkelt trin ned til lokalet. Resterende m² består af lav kælder. Lokalet har to større vindues partier mod kronborggade samt dør og vinduer mod gården, som gør det særdeles lyst. Fordelingen er god med et stort vinkelformet rum, et mindre tilstødende lokale samt lille entré med håndvask der fører videre til toilet. Lokalet fremstår til istandsættelse. Boligafgiften er på 5.653 + A/C varme på 200 kr.



Anslået teknisk pris:

kr. 3.545.918

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 men ikke hund

Ejendomsoplysninger

Kommune.....	København
Matr. nr.....	2571
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	None
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	48.000 / 652.500

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 8 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 26. oktober 2021

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:

Ingen

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:

Ingen

Forsikringsforhold

Præmien i Andelsboligforeningen dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

svamp: ja

insekt: ja

rørskade: nej

Anvendelsesudgifter

A conto varme	kr. 200
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
samlede anvendelsesudgifter	kr. 200

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 5.853

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Kontantlån 1% med afdrag	7.198.999	7.369.114	31. december 2020	2049	1	Indskud
RD Obligationslån 1,5% uden afdrag	2.422.276	2.422.276	31. december 2020	2049	1,5	Indskud

Lån 1:Fast rente og afdrag.

Lån 2:Fast rente og uden afdrag i lånets første ti år.

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.	2.825.632
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>2.825.632</u>
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	<u>0</u>
Samlet købspris	kr.	2.825.632
Andet løssøre der kan købes separat	kr.	<u>0</u>

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	899.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	5.853
Depositum	kr.	0
Overdragelsesomkostninger, Anslået	kr.	8.500
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. 913.353**

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