

Erhvervsandel (Frisør) sælges - Velfungerende butik med godt kundegrundlag

Højdevej 11,mf, 2300 København S



Købspris	450.000
Brutto/netto	3.126/2.816
Boligafgift	2.463
Anvendelsesudgifter	546
Bolig m2	30
Værelser	1
Byggeår	1930
Energimærke	D
Vurderingsprincip	Offentlig vurdering 2012
Venteliste	nej
Husdyr	Ikke oplyst
Udlejning	Ja, se §7, efter 6 mdr beboelse kan udlejes under visse omstændigheder i 2 år.
Forældrekøb	ikke tilladt
Foreningens stiftelse	1966
Belåningsprocent	24
Antal boliger	27
Antal erhverv	1
Antal leje	0
Hjemmeside	



OMRÅDET

Super kvarter på Amager med flotte, brede veje der minder mere om Østerbro. Her er tæt til alle indkøbsmulighederne på Amagerbrogade, offentlig transport både i form af mange busforbindelser og Metroen. Christianshavn, Bryggen og Amager Strandpark nås på 5 raske cykelminutter herfra! City på 10-15 mins.

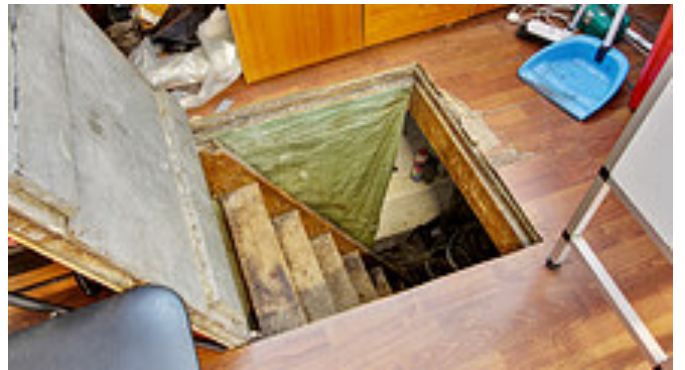
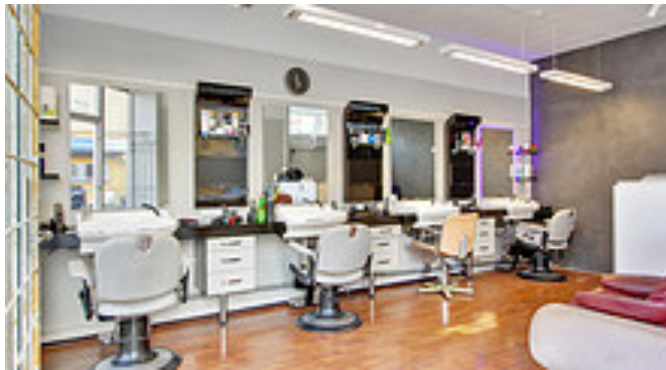
FORENINGEN

Yderst veldrevet og sund andelsboligforening med sikre lån med afdrag. Foreningen består af 27 boliger og 1 erhvervsandel.

ANDELSBOLIGEN

å er

det her den chance du venter på!...Delvist moderniseret (2016 og 2017) frisørsalon med godt kundegrundlag og god beliggenhed sælges. Lokalet som er et hjørnelokale ca. 50 meter fra Amagerbrogade, og synligt derfra, byder på 30 gode m2 med indgang fra gaden. Her er plads til 4 salonstole, modtageområde og kasse. Nuværende ejer sælger pga. travlhed med 3 butikker. Lokalet er blevet løbende istandsat og fremstår i god stand, og mangler kun den sjove del, nemlig den sidste finish og det personlige touch. Endvidere er der via lem i gulvet adgang til et 30m3 stort kælderrum, som i dag bruges til opbevaring, oplagt til opbevaring af varer. Ring til Christian Weber på 7199 6919 for at høre mere.



Anslået teknisk pris:

kr. 781.391

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**Ejendomsoplysninger**

Kommune.....	København
Matr. nr.....	3538
Zonestatus.....	Byzone
Andel nr.....	22
Fordelingstal vedr. foreningens formue.....	2.346 / 71.161

Servitutter

På hovedejendommen er der tinglyst 8 servitutter. Jf. tingbogsattest af den 10. april 2017

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:

Inventaret medfølger i handlen til den annoncerede pris.

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. 500
A conto vand / vandaflledning	kr. 0
Fælles antenne	kr. 0
Leje af kælderlokale	kr. 46
samlede anvendelsesudgifter	kr. 546

Boligafgift + anvendelsesudgifter kr. 3.009

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen

Långiver/låntype	Restgæld	Kursværdi	Pr. Dato	Restløbetid	Rente	Hæftelse
RD Flexlån	1.009.379	1.059.848	30. juni 2017	2036	Ikkem oplyst	Indskud
RD Obligationslån med afdrag	23.771	23.771	30. juni 2017	2022	4	Indskud
RD Kontantlån med afdrag	3.088.769	3.114.725	30. juni 2017	2041	2	Indskud
RD Kontantlån med afdrag	2.784.628	2.820.429	30. juni 2017	2046	2,5	Indskud

Lån 1:Flexrente og uden afdrag.

Lån 2:Fast rente og afdrag.

Lån 3:Fast rente og afdrag.

Lån 4: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

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

Beregning af andelens værdi og købspris

Andel i foreningens formue	kr.	838.190
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.	550.000
Evt. nedslag i formueandelen	kr.	288.190
Samlet købspris	kr.	550.000
Andet løsøre der kan købes separat	kr.	0

Kontantbehov ved køb

Købspris / udbetaling	kr.	450.000
Forudbetaling af boligafgift	kr.	3.009
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. 460.509**

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