

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Præstehaven 45, Elling, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 225.000

Sagsnr.: 220626-1
Boligydelse/md.: kr. 2.912

Dato: 18.09.2026



Beskrivelse af andelsboligen:

På Præstehaven 45 i Elling udbydes denne velindrettede andelsbolig på 87 m² med en attraktiv boligafgift på kun 2.912 kr. pr. måned og et andelsbevis til 225.000 kr.

Boligen er en del af A/B Præstehaven, som består af blot otte andelsboliger. Foreningen blev stiftet i 1990, og ejendommene er opført i 1991. Hver andelshaver har brugsret til carport og udhus.

Boligen fremstår pæn og regulær og har en god planløsning, hvor pladsen er udnyttet fornuftigt. Fra entréen er der adgang videre til boligens opholdsrum, og indretningen byder på to gode værelser, badeværelse med bruseniche samt et praktisk bryggers med plads til vaskemaskine.

Køkkenet er indrettet med fornuftig skabs- og bordplads samt spiseplads. Herfra er der en fin sammenhæng til den rummelige stue, som har store vinduespartier og et dejligt lysindfald. Fra stuen er der direkte udgang til terrassen og den tilhørende have, som giver boligen en ekstra kvalitet. Haven er overskuelig og hyggelig med græsplæne, beplantning og gode muligheder for at indrette en privat udeplads. Hertil kommer eget skur til opbevaring.

Boligen opvarmes med fjernvarme, og den lave månedlige boligafgift er med til at gøre boligen økonomisk interessant. Foreningen har en relativt begrænset realkreditgæld på 1.030.000 kr., hvortil kommer bankgæld. Realkreditlånet er et F1-lån med afdragsfrihed frem til udgangen af 2029.

Præstehaven ligger godt placeret i Elling med kort afstand til hverdagens fornødenheder. Elling byder på gode lokale faciliteter, herunder dagligvarebutikken 365discount, idræts- og aktivitetshallen Bannerlundshallen, vuggestue og børnehave, dagplejere, en stor XL-BYG-forretning samt et hyggeligt butikstov med blandt andet slagter og blomsterhandler.

Her får du kort sagt en overskuelig andelsbolig med to værelser, en stor og lys stue, egen terrasse og have – kombineret med en meget lav boligafgift og en beliggenhed

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Jensen

Adresse: Præstehaven 45, Elling, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 225.000

Sagsnr.: 220626-1
Boligydelse/md.: kr. 2.912

Dato: 18.09.2026



Køkken med god spiseplads



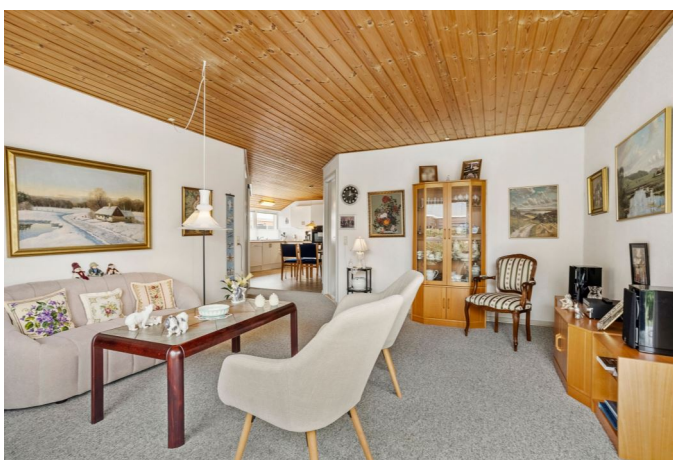
Køkken med god spiseplads



Køkken med god spiseplads



Badeværelse



Opholdsstue



Opholdsstue

Adresse: Præstehaven 45, Elling, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 225.000

Sagsnr.: 220626-1
Boligydelse/md.: kr. 2.912

Dato: 18.09.2026



Opholdsstue



Opholdsstue



Bryggers



Værelse



Entre



Soveværelse

Adresse: Præstehaven 45, Elling, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 225.000

Sagsnr.: 220626-1
Boligydelse/md.: kr. 2.912

Dato: 18.09.2026



Facade

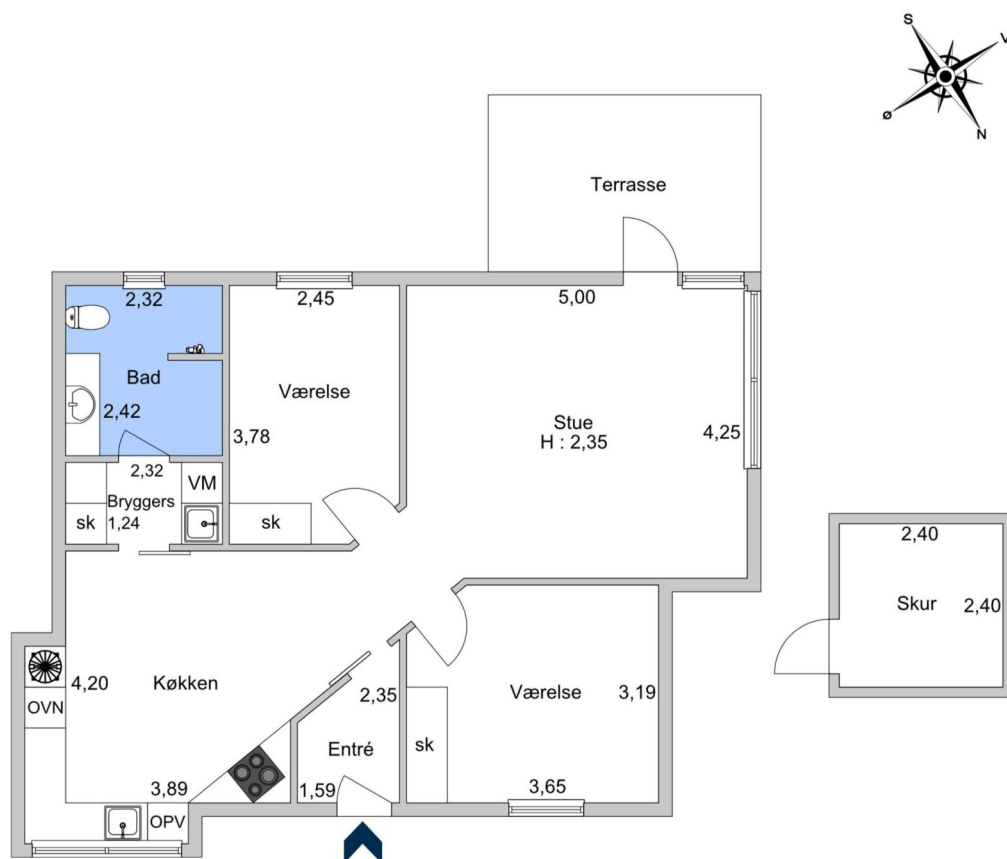


Terrasse

Adresse: Præstehaven 45, Elling, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 225.000

Sagsnr.: 220626-1
Boligydelse/md.: kr. 2.912

Dato: 18.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Præstehaven 45, Elling, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 225.000

Sagsnr.: 220626-1
Boligydelse/md.: kr. 2.912

Dato: 18.09.2026

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 15 m Elling By, Elling
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 1991
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 31.12.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 9.987.780
Energimærkning: Energimærke B.

Arealer: *

Boligareal i alt: 86 m²
Øvrige arealer:
- heraf Carport: 14 m²
- heraf Udhus: 6 m²

* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Moderejendom:

13.10.1983 Lokalplan nr. 028-1
02.11.1989 Dok om gangsti mv, parkering mv, vandløb mv
20.02.1990 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg

Andelsboligen:

Må benyttes til:
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 87/758
Fordelingstal vedr. boligafgift: 87/758

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Kogeplade(Siemens), Emhætte, Køleskab (Electrolux), Opvaskemaskine Whirlpool, Indbygningsovn (Gorenje).

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Præstehaven 45, Elling, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 225.000

Sagsnr.: 220626-1
Boligydelse/md.: kr. 2.912

Dato: 18.09.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 9,17 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers varmekonsum i perioden 01.01.2025 - 31.12.2026 var kr. 10.800,23

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsskattereform

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris.
Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.
Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgssopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Præstehaven 45, Elling, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 225.000

Sagsnr.: 220626-1
Boligydelse/md.: kr. 2.912

Dato: 18.09.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	785.677
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	785.677
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	560.677

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 225.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 225.000

Boligydelse:

Boligafgift, jf. budget 2026	kr.	34.944
Boligydelse i alt pr. år	kr.	34.944
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	2.912

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	225.000
Købers betaling for at Nordstjernens Ejendomsadministration skal udarbejde overdragelsesaftale	kr.	8.000

I alt kr. 233.000

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	225.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	200.709
Teknisk pris	Afventer andelsboligforeningens Nøgleoplysningsskema	

Adresse: Præstehaven 45, Elling, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 225.000

Sagsnr.: 220626-1
Boligydelse/md.: kr. 2.912

Dato: 18.09.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Ja

Navn: A/B Præstehaven

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Venteliste:

Fremleje: ____ Ja ☒ Nej

Husdyr: ☒ Ja ____ Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
----------	----------	-----------------------	----------	-----------	-------	-------	---------------	--------------------	------------

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi: Informationer om indregnede lån:

RD, opr. 1.030.000, F1, afdragsfrit 2030

Rentetilpasning, rente p.t. 2,4672 % p.a., næste rentetilpasning 01-01-2027, restløbetid 24 år, afdragsfrit til 31-12-2029

Der henvises iøvrigt til Årsrapport 2025

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), 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.