

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: Åvej 18, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 795.000

Sagsnr.: 300626-4
Boligydelse/md.: kr. 2.799

Dato: 17.09.2026



Beskrivelse af andelsboligen:

Beliggende i den sydlige del af Frederikshavn finder I denne indbydende andelsbolig fra 1990 med et boligareal på 97 m² samt tilhørende carport på 19 m² og et praktisk udhus på 5 m².

Boligen har en særdeles dejlig placering i naturskønne og rolige omgivelser, hvor andelsboligforeningens store, grønne fællesarealer strækker sig helt ned til Bangsbo Å. Her er god plads til både ophold og udeliv, og på fællesarealet findes desuden en hyggelig pavillon, som frit kan benyttes af foreningens beboere. Det giver nogle attraktive rammer, hvor I får glæde af grønne omgivelser uden selv at skulle stå for pasningen af en stor have.

Beliggenheden kombinerer natur og en nem hverdag på bedste vis. Bangsbostrand Skole, Bangsbo Skov og isstadion ligger inden for kort afstand, ligesom der er gode indkøbsmuligheder med blandt andet Netto og Rema 1000 i nærområdet. Samtidig er der nem adgang til Frederikshavn midtby og byens øvrige faciliteter.

I stueplan byder boligen velkommen i en entré med skabe. Herfra er der adgang til et flot gæstetoilet, som blev moderniseret i 2020 med HTH-møblement og væghængt toilet ligesom der er lavet imiteret murstensvægge. Boligens naturlige samlingspunkt er den lyse og indbydende opholds- og spiseplads, hvor et stort gulv-til-loft vinduesparti giver et dejligt lysindfald og samtidig åbner boligen mod terrassen og de grønne omgivelser. Fra stuen er der direkte udgang til en skøn sydvendt træterrasse fra 2019 og videre til det store fællesareal ned mod Bangsbo Å. Gulvbelægningen i stuen blev ligeledes udskiftet i 2019 til en flot og praktisk Wicanders-belægning. Stueplan rummer desuden et flot HTH-køkken fra 2009 med hvide fronter, god opbevaringsplads og lille spiseplads.

På første sal finder I et soveværelse med skabe, trægulv og et behageligt lysindfald fra tagvinduet samt yderligere to gode værelser, begge med trægulv og tagvindue. Etagen rummer desuden et lækkert badeværelse, moderniseret i 2010 med Kvik-møblement, klinkegulv, en god stor bruseniche og naturligt dagslys fra tagvinduet.

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: Åvej 18, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 795.000

Sagsnr.: 300626-4
Boligydelse/md.: kr. 2.799

Dato: 17.09.2026

Andelsboligen er en del af en mindre og velfungerende andelsboligforening bestående af blot 12 boliger. Foreningen har løbende sørget for udvendig vedligeholdelse af bygningsmassen, som derfor fremstår pæn og velholdt. Som andelshaver får I samtidig glæde af de fælles grønne arealer og faciliteter samt de naturlige muligheder for naboskab og fællesskab, uden at det går ud over privatlivet omkring den enkelte bolig.

Her får I kort sagt en velindrettet andelsbolig med tre værelser, gode opholdsrum, sydvendt terrasse og en skøn placering direkte ud til grønne fællesarealer og Bangsbo Å – et oplagt valg for jer, der ønsker en overskuelig boligform med naturen tæt på og hverdagens faciliteter inden for kort rækkevidde.

Foreningens finansiering består **ikke** af lån med renteswap. Foreningen har et 1 % obligationslån hos Nykredit med en restløbetid på ca. 23 år og 9 måneder og en kursværdi pr. 31. december 2025 på kr. 3.824.084. Lånet er afdragsfrit frem til den 30. september 2029, hvorfor foreningen heller ikke betaler afdrag på lånet det kommende år.

Her får I kort sagt en velindrettet andelsbolig med tre værelser, gode opholdsrum, sydvendt terrasse og en skøn placering direkte ud til grønne fællesarealer og Bangsbo Å – et oplagt valg for jer, der ønsker en overskuelig boligform med naturen tæt på og hverdagens faciliteter inden for kort rækkevidde.

Adresse: Åvej 18, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 795.000

Sagsnr.: 300626-4
Boligydelse/md.: kr. 2.799

Dato: 17.09.2026



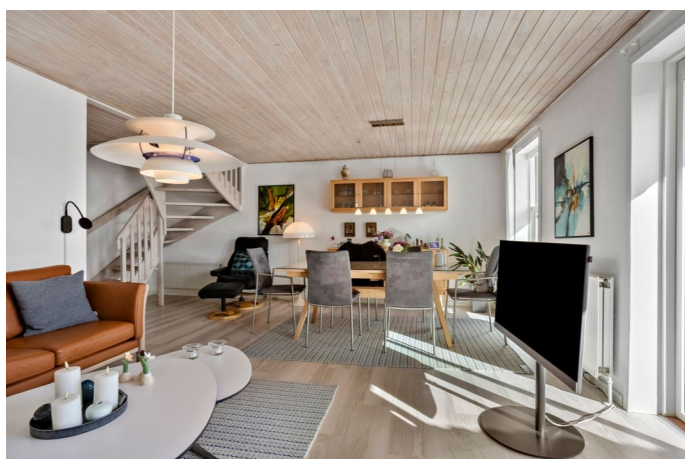
Flot køkken



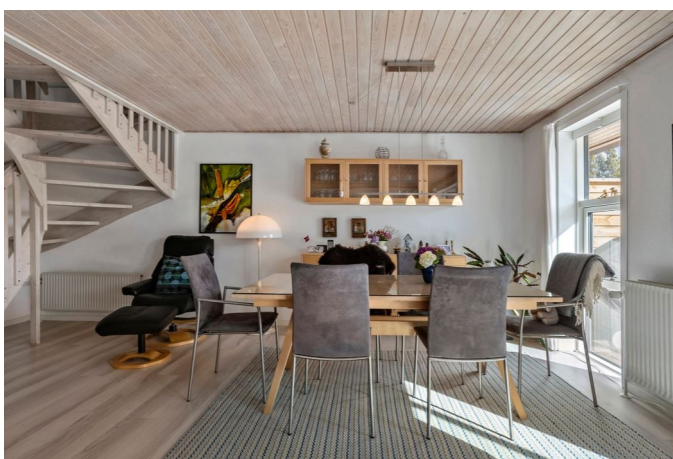
Flot køkken



Opholdsstue



Spisebordsafsnit



Spisebordsafsnit



Opholdsstue

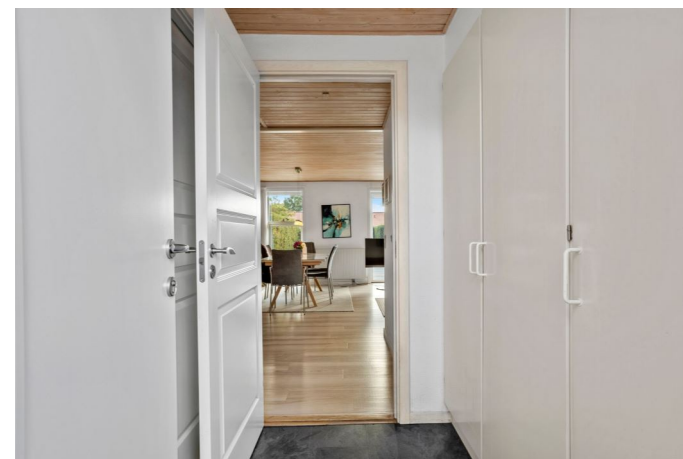
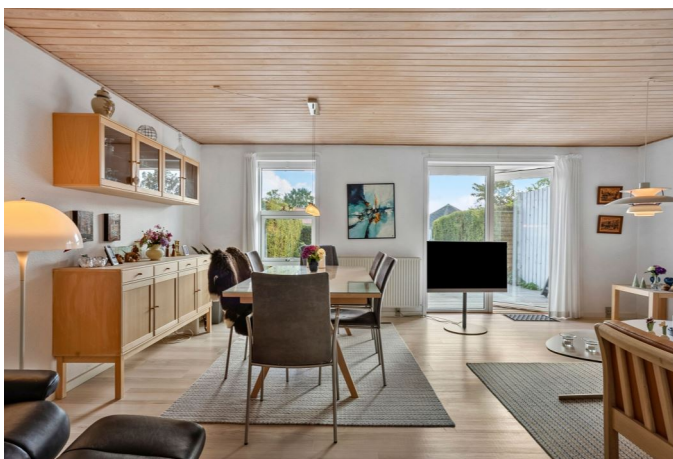
Adresse: Åvej 18, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 795.000

Sagsnr.: 300626-4
Boligydelse/md.: kr. 2.799

Dato: 17.09.2026



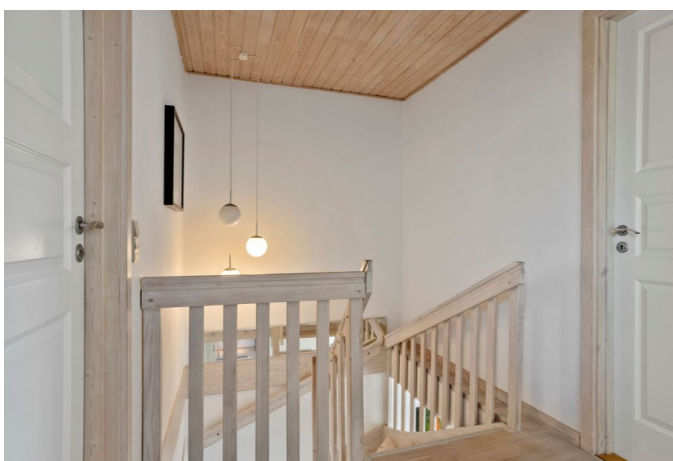
Skønt lysindfald og udgang til stor træterrasse



Kig fra entre



Flot gæstetoilet



1. sal - trappe



1. sal - Badeværelse

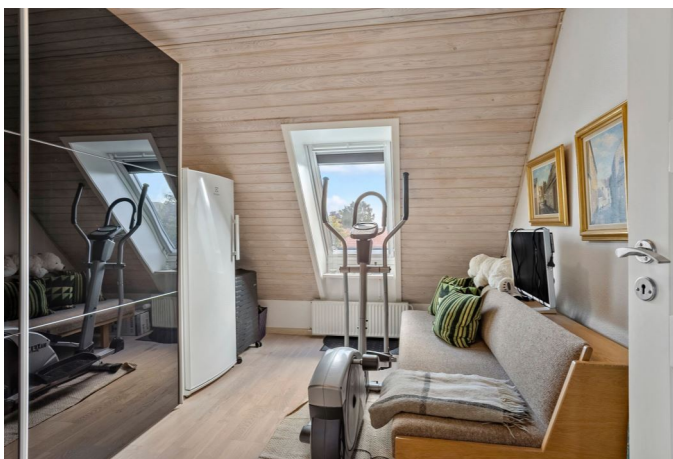
Adresse: Åvej 18, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 795.000

Sagsnr.: 300626-4
Boligydelse/md.: kr. 2.799

Dato: 17.09.2026



1. sal - Værelse/kontor



1. sal - Værelse/kontor



1. sal - Soveværelse



Stor træterrasse



Udendørs hyggeklub



Egen carport med redskabsrum

Adresse: Åvej 18, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 795.000

Sagsnr.: 300626-4
Boligydelse/md.: kr. 2.799

Dato: 17.09.2026

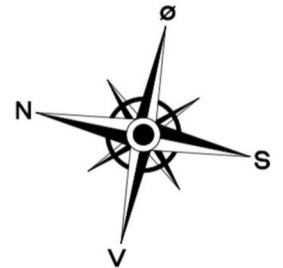


Fællesarealer med pavillion

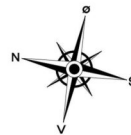
Adresse: Åvej 18, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 795.000

Sagsnr.: 300626-4
Boligyldelse/md.: kr. 2.799

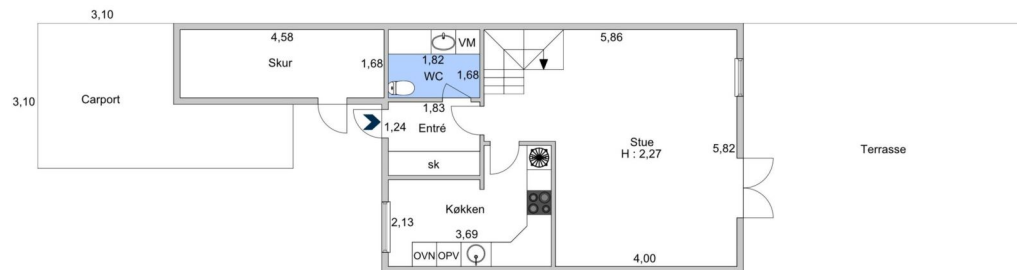
Dato: 17.09.2026



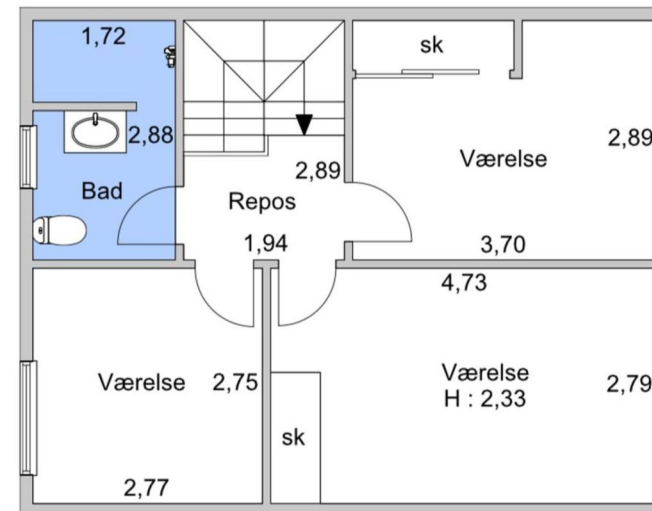
1. sal



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Åvej 18, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 795.000

Sagsnr.: 300626-4
Boligydelse/md.: kr. 2.799

Dato: 17.09.2026

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Frederikshavn
Matr.nr.: 134 f Bangsbo, Frederikshavn Jorder
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 1990
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 01.10.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 15.356.212
Energimærkning: Energimærke A2010.

Arealer: *

Boligareal i alt: 97 m²
Øvrige arealer:
- heraf Carport: 19 m²
- heraf Udhus: 5 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 1/12
Fordelingstal vedr. boligafgift: 1/12

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Induction kogeplade (Voss), Emhætte (Siemens), Køle-/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (blomberg), Indbygningsovn (Voss),
Vaskemaskine.

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: Åvej 18, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 795.000

Sagsnr.: 300626-4
Boligydelse/md.: kr. 2.799

Dato: 17.09.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug: 6,27 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

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

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Ejerpantebrev kr. 100.000

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 salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Åvej 18, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 795.000

Sagsnr.: 300626-4
Boligydelse/md.: kr. 2.799

Dato: 17.09.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	817.596
Forbedringer	kr.	90.363
Særligt tilpasset inventar	kr.	
Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	1.500
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	906.459
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	111.459

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 795.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 795.000

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. seneste
årsregnskab kr. 33.588

Boligydelse i alt pr. år kr. 33.588
Boligydelse i alt pr. md. kr. 2.799

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling kr. 795.000
Købers betaling for at DEAS skal udarbejde
overdragelsesaftale kr. 10.000

I alt kr. 805.000

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.	795.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	359.288
Teknisk pris	kr.	1.154.288

Adresse: Åvej 18, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 795.000

Sagsnr.: 300626-4
Boligydelse/md.: kr. 2.799

Dato: 17.09.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Ja
Navn: Andelsboligforeningen Åvej C/O DEAS A/S 107-669
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Venteliste: Ingen ifølge svar fra bestyrelsen til sælger
Fremleje: ____ Ja ☒ Nej
Husdyr: ☒ Ja ____ Nej Husdyr må holdes under ansvar

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Pavillon på fællesareal

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:

Jf. Årsrapport 2025 side 15:
Nykredit - 4.725.000 - 1% er et obligationslån med en restløbetid på 23 år og 9 måneder med en kursværdi på kr. 3.824.084
Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2025 i alt kr. 3.824.084.
Foreningen betaler ikke afdrag næste år
Nykredit - 4.725.000 - 1%, afdragsfri til 30. september 2029.

Adresse: Åvej 18, 9900 Frederikshavn
Købspris: kr. 795.000

Sagsnr.: 300626-4
Boligydelse/md.: kr. 2.799

Dato: 17.09.2026

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.