

## Salgsopstilling

Adresse: Åparken 3, 9900 Frederikshavn  
Købspris: 215.000

Sagsnr.: 12120000564  
Boligyldelse/md.: 7.820

Dato: 10.12.2024



### Beskrivelse af andelsboligen:

#### **Moderne andelsbolig med lys og åben planløsning i Bangsbo**

Velkommen til denne dejlige andelsbolig på 106 kvm beliggende i det attraktive Bangsbo-område i Frederikshavn. Boligen præsenterer sig med en indbydende og lys entre, der fører dig videre til to velproportionerede værelser og et lyst badeværelse. På venstre hånd i entreen kommer køkken/alrummet der er i åben forbindelse med stuen. Dette store rum er centrum for boligen med et stort vinduesparti, der sikrer rigeligt med naturligt lys. Herfra er der direkte adgang til en stor terrasse fra stuen. Derudover er der også en mindre treeasse ved husets indgang. De to terrasser giver optimale muligheder for udendørs hygge og afslapning.

Det praktiske bryggers med vaskesøjle tilføjer ekstra bekvemmelighed til hverdagen. Udenfor er grunden let at holde med minimalt vedligeholdelsesarbejde, så du kan bruge mere tid på at nyde livet.

Beliggenheden er enestående med kort afstand til Bangsbostrand skole, Møllehuset, lokale indkøbsmuligheder samt Bangsbo Botaniske Have og Stadion. Her kombineres det bedste fra natur og byliv, hvilket gør det til et ideelt sted at bo. Og det er selvfølgelig heller ikke lang til midten af Frederikshavn, der har alt hvad man skulle mangle.

Denne andelsbolig er ideel for både en lille familie eller et par, der søger en velfungerende og velindrettet bolig i et roligt kvarter. Med sin centrale beliggenhed og lette adgang til alle faciliteter er den perfekt til både hverdagens behov og afslappende stunder. Tag chancen for at skabe dit hjem i dette charmerende hjørne af Frederikshavn.

### 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: Jes Carlsen

Adresse: Åparken 3, 9900 Frederikshavn  
Købspris: 215.000

Sagsnr.: 12120000564  
Boligyldelse/md.: 7.820

Dato: 10.12.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen/andelsboligforeningen**

Kommune: Frederikshavn  
Matr.nr.: 172ft Bangsbo, Frederikshavn Jorder  
BFE-nr.: 9975253  
Opført/ombygget år: 2008  
Zonestatus: Byzone  
Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsespris  
Pr.: 10-10-2023  
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:  
Energimærkning: B

**Andelsboligen**

Må benyttes til: Beboelse  
Andelnr:  
Fordelingstal vedr. formuen: 386.076/5.290.047  
Fordelingstal vedr. boligafgift: 386.076/5.290.047  
Evt. bemærkninger til boligafgiftens  
fordeling:  
Brugsret:

**Arealer: \***

Boligareal ifølge BBR: 106 m<sup>2</sup>  
Andre arealer ifølge BBR: 0 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre  
anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

\* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Køle/fryseskab  
Opvaskemaskine

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.

Adresse: Åparken 3, 9900 Frederikshavn  
Købspris: 215.000

Sagsnr.: 12120000564  
Boligyldelse/md.: 7.820

Dato: 10.12.2024

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000,00

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Øvrige udgifter vedr. andelsboligens 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: andelsforeningens ejendomsforsikring hos Lockton  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Se police

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

..

**Jordforurening – områdeklassificeret som lettere forurenede efter den 1. januar 2008**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Skovbyggelinje:**

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje. For nærmere informationer herom, henvises der til ejendomsdatarapporten.

**Sø- og åbeskyttelseslinjer**

Ejendommen er beliggende indenfor sø- og åbeskyttelseslinjer. For nærmere informationer herom, henvises der til ejendomsdatarapporten.

Adresse: Åparken 3, 9900 Frederikshavn  
Købspris: 215.000

Sagsnr.: 12120000564  
Boligyldelse/md.: 7.820

Dato: 10.12.2024

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	Kr.	195.000,00
Forbedringer og særligt tilpasset inventar	Kr.	
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsesstand	Kr.	
Fradrag for mangler	Kr.	
<b>Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5</b>	Kr.	195.000,00
Evt. nedslag i maksimalprisen	Kr.	20.000,00
<b>Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)</b>	<b>Kr.</b>	<b>215.000,00</b>
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2.	Kr.	
<b>Samlet overdragelsessum inkl. løssøre</b>	<b>Kr.</b>	<b>215.000,00</b>

Boligyldelse:

Boligafgift	78.455,16
Andel fællesudgifter	15.384,00
Boligyldelse i alt pr. år	Kr. 93.839,16
<b>Boligyldelse i alt pr. md.</b>	<b>Kr. 7.820</b>

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	215.000,00
<b>I alt</b>	<b>Kr. 215.000,00</b>

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket 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.	215.000,00
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld		
÷ omsætningsaktiver:	Kr.	1.608.282,28
<b>Teknisk pris</b>	<b>Kr.</b>	<b>1.823.282,28</b>

Adresse: Åparken 3, 9900 Frederikshavn  
Købspris: 215.000

Sagsnr.: 12120000564  
Boligyldelse/md.: 7.820

Dato: 10.12.2024

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste:  
Fremleje:  
Husdyr:

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nykredit - 19.100.000 - CIBOR3	Obligationslån	19.091.405,00	--	Nej	[vælg]	
Renteswap	Andet	1.746.205,00	--	Nej	[vælg]	

**Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:**

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.