



REAL

Beltoften 26, 9260 Gistrup

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	117
Købspris	1.145.000	Værelser	5
Boligydelse	5.500	Byggeår	2001
Forbrugsafh. udgift	709	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0280**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

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: Beltoften 26, 9260 Gistrup
Købspris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0280
Boligydelse/md.: kr. 5.500

Dato: 09.11.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Attraktivt rækkehus i Gistrup med egen have og parkering

BEMÆRK DEN BILLIGE MÅNEDLIGE BOLIGUDGIFT!

- Dejlig hyggelig stue med godt lysindfald
- Godt lyst køkken-alrum
- Dejligt badeværelse
- Hele 4 gode soveværelser
- Gulvvarme i hele stueplan
- God syd-/vestvendt terrasse
- Skøn syd-/vestvendt nem have
- Egen carport

BELIGGENHED:

I andelsforening fra 2001 ligger denne bolig attraktivt og centralt i Gistrup, der er kendt for sit aktive foreningsliv, Lundby Krat skovområde og Ørnehøj Golfbane. Gistrup er et område der vil blomstre yderligere i de kommende år, når Supersygehuset står færdigt. Derudover er der kort afstand til Aalborg Universitet der er i konstant udvikling. Fra dette skønne rækkehus er der nem adgang til alle dagligdagens faciliteter og ikke mindst skoven med mulighed for masser af aktiviteter eller bare en skøn gåtur. Her er der kort til indkøb, institutioner, sportsfaciliteter og busforbindelser. Endelig er der mulighed for at cykle til Aalborg via stisystemer.

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 Harbo

Adresse: Beltoften 26, 9260 Gistrup
Købspris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0280
Boligydelse/md.: kr. 5.500

Dato: 09.11.2025

Attraktivt rækkehus i Gistrup med egen have og parkering

BEMÆRK DEN BILLIGE MÅNEDLIGE BOLIGUDGIFT!

- Dejlig hyggelig stue med godt lysindfald
- Godt lyst køkken-alrum
- Dejligt badeværelse
- Hele 4 gode soveværelser
- Gulvvarme i hele stueplan
- God syd-/vestvendt terrasse
- Skøn syd-/vestvendt nem have
- Egen carport

BELIGGENHED:

I andelsforening fra 20

01 ligger denne bolig attraktivt og centralt i Gistrup, der er kendt for sit aktive foreningsliv, Lundby Krat skovområde og Ørnehøj Golfbane. Gistrup er et område der vil blomstre yderligere i de kommende år, når Supersygehuset står færdigt. Derudover er der kort afstand til Aalborg Universitet der er i konstant udvikling. Fra dette skønne rækkehus er der nem adgang til alle dagligdagens faciliteter og ikke mindst skoven med mulighed for masser af aktiviteter eller bare en skøn gåtur. Her er der kort til indkøb, institutioner, sportsfaciliteter og busforbindelser. Endelig er der mulighed for at cykle til Aalborg via stisystemer.

BOLIGEN:

Du bydes indenfor i entré med adgang til praktisk bryggers med vaskesøjle og god opbevaringsplads, soveværelse med skabsvæg og skønt badeværelse med bruseniche. Fra entréen ledes du helt naturligt ind i det skønne lyse køkken-alrum fra ca. 2007. Her er der godt med bord- og opbevaringsplads i køkkendelen og plads til langbordet i alrummet, der er i åben forbindelse med skøn lys stue med nyt gulv fra 2024. Her er der godt lysindfald fra det store vestvendte vinduesparti, hvorfra der er udgang til den skønne terrasse og en nem lille have.

1. sal er indrettet med 2 gode værelser og et meget stort værelse.

Udenfor er der som nævnt dejlig vestvendt terrasse og nem lille have og her kan du virkelig nyde fritiden, da det er meget nemt og overskueligt med vedligeholdelsen. Her er der plads til både leg og hygge ved grillen.

Du har desuden egen carport og redskabsrum.

Overalt en nem og overkommelig vedligeholdelsesmæssig bolig.

En virkelig attraktiv bolig på en fantastisk beliggenhed.

Adresse: Beltoften 26, 9260 Gistrup
Købspris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0280
Boligydelse/md.: kr. 5.500

Dato: 09.11.2025



Adresse: Beltoften 26, 9260 Gistrup
Købspris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0280
Boligydelse/md.: kr. 5.500

Dato: 09.11.2025



Adresse: Beltoften 26, 9260 Gistrup
Købspris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0280
Boligydelse/md.: kr. 5.500

Dato: 09.11.2025



Adresse: Beltoften 26, 9260 Gistrup
Købspris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0280
Boligydelse/md.: kr. 5.500

Dato: 09.11.2025



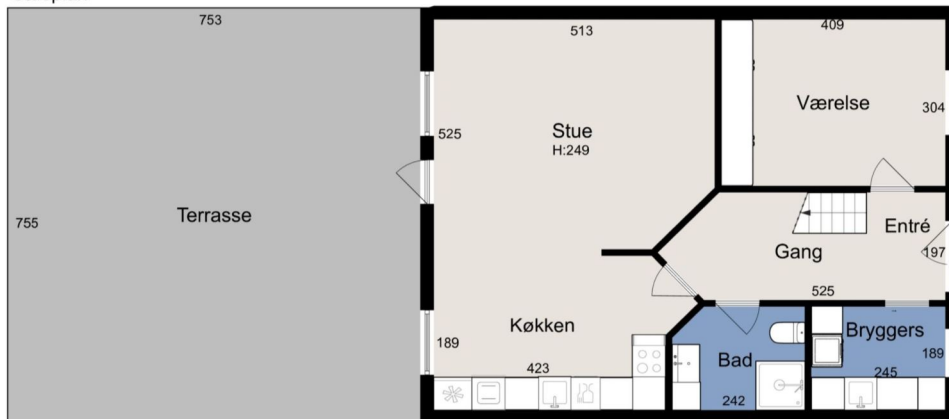
Adresse: Beltoften 26, 9260 Gistrup
Købspris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0280
Boligydelse/md.: kr. 5.500

Dato: 09.11.2025

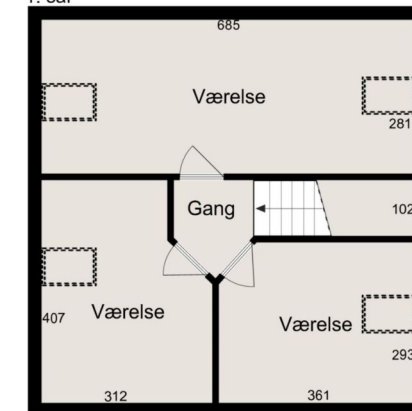


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

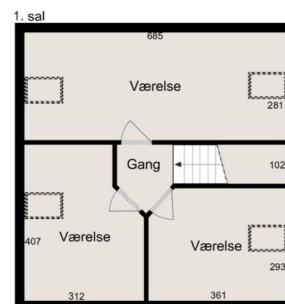
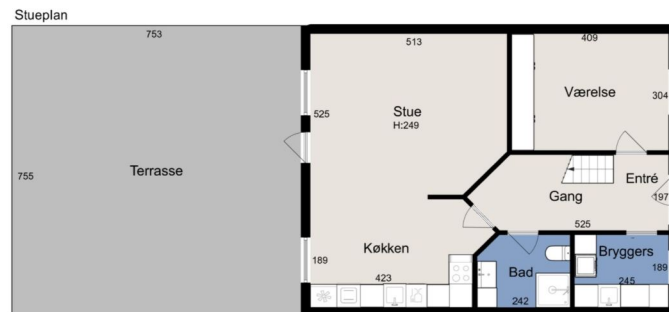


Vejledende tegning uden ansvar

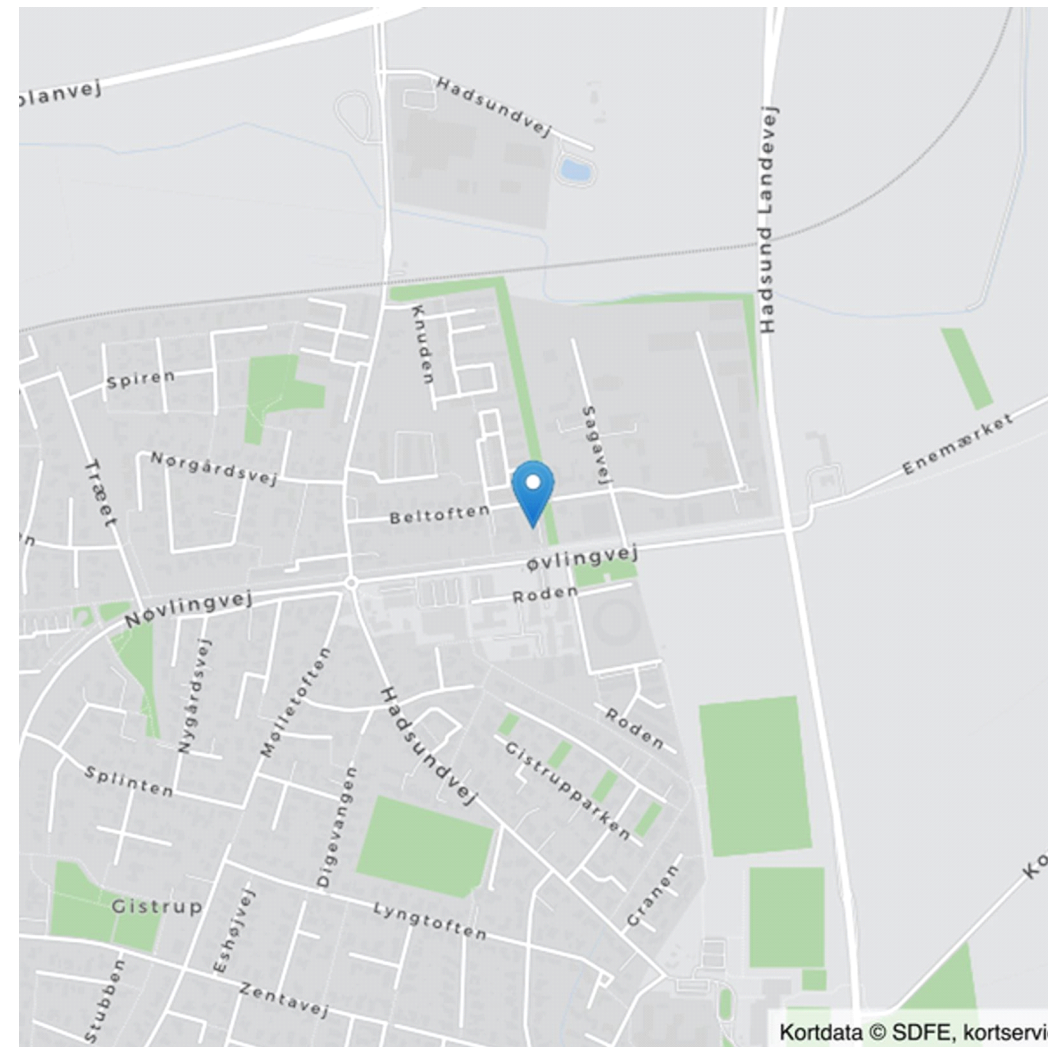
Adresse: Beltoften 26, 9260 Gistrup
Købspris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0280
Boligydelse/md.: kr. 5.500

Dato: 09.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar

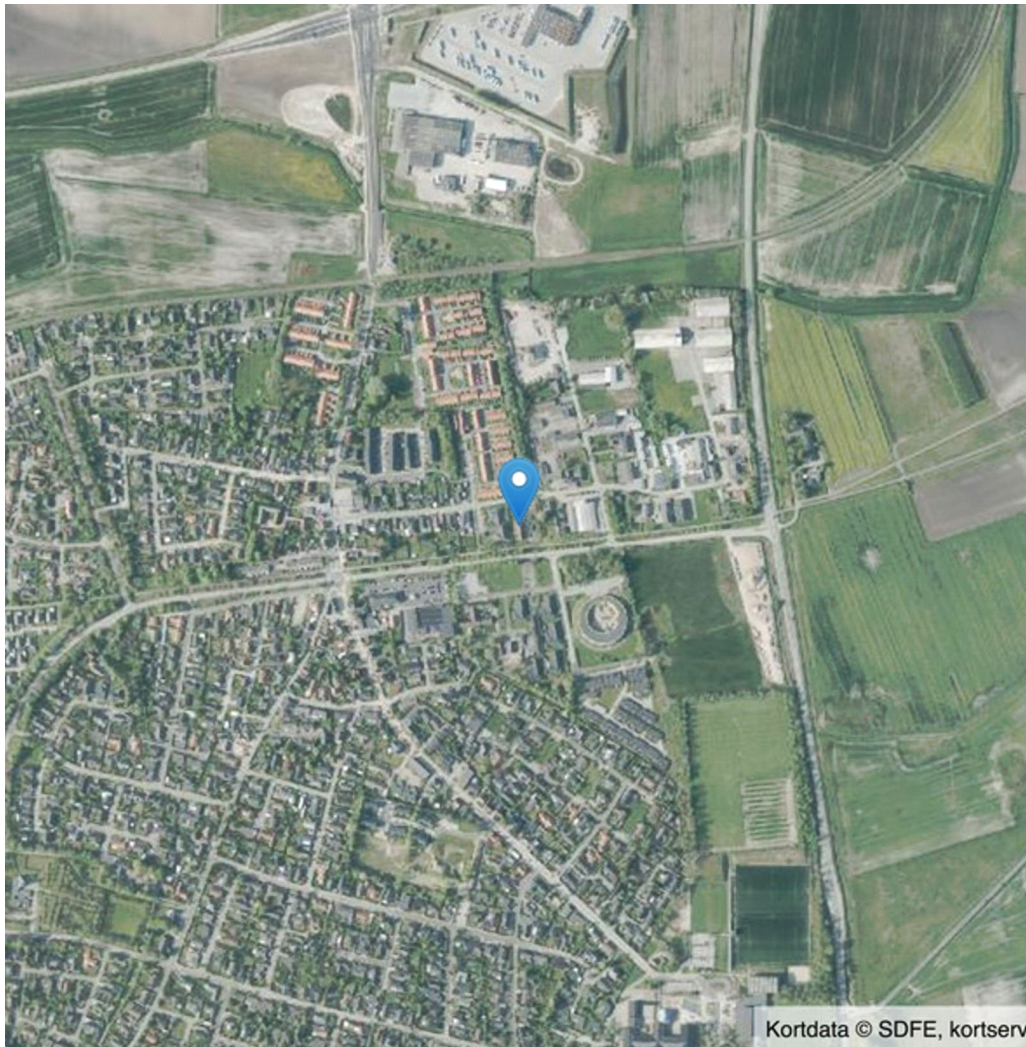


Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Beltoften 26, 9260 Gistrup
Købspris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0280
Boligydelse/md.: kr. 5.500

Dato: 09.11.2025





Adresse: Beltoften 26, 9260 Gistrup
Købspris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0280
Boligyldelse/md.: kr. 5.500

Dato: 09.11.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 2001
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 31.12.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 930.889
Energimærkning: Energimærke C.

Arealer: *

Boligareal i alt: 117 m²
Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

27.04.1895. Dok om ret til en vejrmølle mv
11.11.1964. Dok om at ejd. ikke må anvendes som oplagsplads for gamle biler o. lign.
10.11.1975. Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
07.03.1984. Lokalplan nr. 03-013
20.04.1988. Dok om fjernvarme/anlæg mv.
25.01.2000. Påtegning til deklaration om forsynings-/afløbsledninger - lyst 10.11.1975.
27.12.2000. Dok om byggepligt, evt. tilbagekøbsret m.v.
25.04.2001. Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Andelsboligen:

Må benyttes til: Bolig
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 1/6
Fordelingstal vedr. boligafgift: 1/6

Inventar og løsøre:

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

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: Beltoften 26, 9260 Gistrup
Købspris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0280
Boligydelse/md.: kr. 5.500

Dato: 09.11.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.507 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

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

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Beltoften 26, 9260 Gistrup
 Købspris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0280
 Boligydelse/md.: kr. 5.500

Dato: 09.11.2025

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	930.889	Boligaftgift, jf.	kr.	66.000	Købspris / udbetaling	kr.	1.145.000
Forbedringer	kr.	322.964						
Særligt tilpasset inventar	kr.	1.260						
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	39.650						
Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	1.294.763						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	149.763						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	1.145.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.		Boligydelse i alt pr. år	kr.	66.000			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	1.145.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	5.500			
						I alt	kr.	1.145.000
						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.	1.145.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	578.578
Teknisk pris	kr.	1.723.578



Adresse: Beltoften 26, 9260 Gistrup
Købspris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0280
Boligydelse/md.: kr. 5.500

Dato: 09.11.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Ja

Navn: Andelsboligforeningen Beltoften 20-30

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Venteliste:

Fremleje: ____ Ja ☒ Nej

Husdyr: ☒ Ja ____ Nej

Sund og professionelt drevet forening i nyere byggeri.

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Carport og skur

Fælles skur

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.
Nykredit	Kontantlån		2.993.000	2.789.000	2,28	30062045	Nej		
Nykredit	Kontantlån		565.000	529.000	2,49	30062040	Nej		

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi: Foreningens medlemmer hæfter personligt og pro rata efter andel i formuen. Der er overfor kreditforeningen stillet pant for en gæld på 3.559.000 kr. i ejendommen.

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.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Jeg har mange års erfaring i ejendomsmægler- og finansbranchen i Nordjylland, så jeg tør godt kalde mig for din Boligekspert.

Jeg tager det personligt og står derfor til din rådighed og du er altid velkommen til at kontakte mig for en drøftelse af dine muligheder. Hvad enten du skal sælge eller købe, vil jeg altid gøre alt for at du får en god oplevelse og kan altid hjælpe dig.

Har du spørgsmål eller ønsker du yderligere information, er du altid meget velkommen til at kontakte mig. Jeg træffes altid på 98 149 147.

Med venlig hilsen