

Åbrinken 19, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	**Andelsbolig**	Bolig m^2	**158**
Købspris	**1.208.820**	Værelser	**5**
Boligydelse	**5.092**	Byggeår	**2002**
Forbrugsafh. udgift	**1.200**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **464-0497**

RealMæglerne Brian Harbo
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Salgsopstilling

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

Adresse: Åbrinken 19, 9200 Aalborg SV
Købspris: kr. 1.208.820
Sagsnr.: 464-0497
Boligydelse/md.: kr. 5.092
Dato: 15.11.2026



Skønt andelsrækkehus for enden af lukket stikvej

- Attraktiv beliggenhed
- God indretning
- Stort badeværelse
- Rummeligt køkken
- Stor v-stue med udgang til terrasse og have
- Tilhørende carport og isoleret redskabsrum

BELIGGENHED:
Skøn indflytningsklar bolig attraktivt beliggende på lukket stikvej. En særdeles attraktiv placering for dig der vil bo roligt og fantastisk med let adgang til alt hvad du har brug for. I gåafstand finder du både skole, børnehaver, Østerådalen og Kongshøjskoven. Her er ligeledes nem adgang til indkøb og busstoppested, samt toget. Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Åbrinken 19, 9200 Aalborg SV
Købspris: kr. 1.208.820

Sagsnr.: 464-0497
Boligydelse/md.: kr. 5.092

Dato: 15.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Velkommen til Åbrinken 19, der byder på en velindrettet andelsvilla, hvor du har gulvvarme i hele stueplan. Du modtages i rummelig forgang med god plads til at tage imod gæsterne. Herfra er der adgang til et stort soveværelse med skabsvæg og stort badeværelse med bruseniche.
Fra forgangen ledes du helt naturligt ind i det store køkken-alrum i åben forbindelse med stor vinkelstue. I køkkenet, med elementer fra HTH er der masser af bord- og opbevaringsplads. I alrummet er der god plads til langbordet, så du kan samle familie og venner til hyggelige timer.
Fra stuen er der udgang til vestvendt terrasse og have. Herudover er der rummeligt bryggers med vaskesøjle og adgang fra køkkenet og direkte indgang fra carporten.
1. sal er indrettet med stort repos, badeværelse med bruseniche, samt 3 værelser.

Skøn ugeneret vestvendt terrasse med god plads til grill og hygge, samt nem have.

Endvidere tilhørende carport og isoleret redskabsrum i egen indkørsel.

Herudover er der fællesarealer i foreningen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Åbrinken 19, 9200 Aalborg SV
Købspris: kr. 1.208.820

Sagsnr.: 464-0497
Boligydelse/md.: kr. 5.092

Dato: 15.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Åbrinken 19, 9200 Aalborg SV
Købspris: kr. 1.208.820

Sagsnr.: 464-0497
Boligydelse/md.: kr. 5.092

Dato: 15.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Åbrinken 19, 9200 Aalborg SV
Købspris: kr. 1.208.820

Sagsnr.: 464-0497
Boligydelse/md.: kr. 5.092

Dato: 15.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Åbrinken 19, 9200 Aalborg SV
Købspris: kr. 1.208.820

Sagsnr.: 464-0497
Boligydelse/md.: kr. 5.092

Dato: 15.11.2026









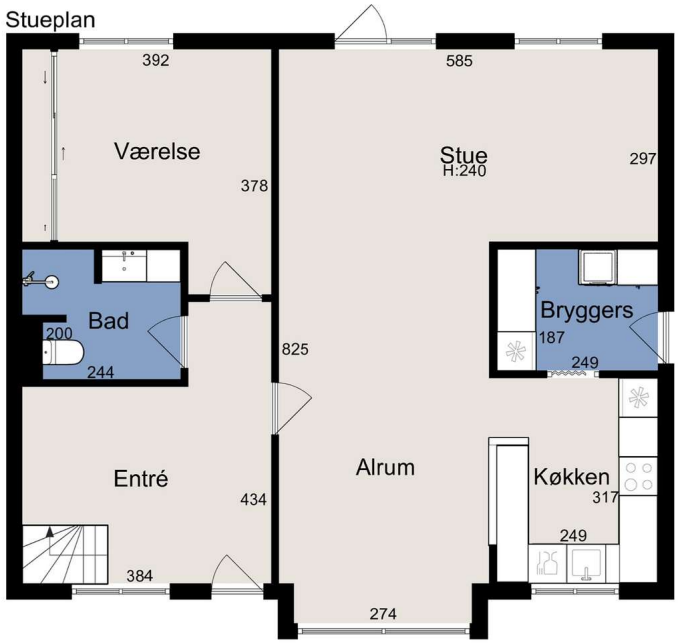
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Åbrinken 19, 9200 Aalborg SV
Købspris: kr. 1.208.820

Sagsnr.: 464-0497
Boligydelse/md.: kr. 5.092

Dato: 15.11.2026



Stueplan



1. sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

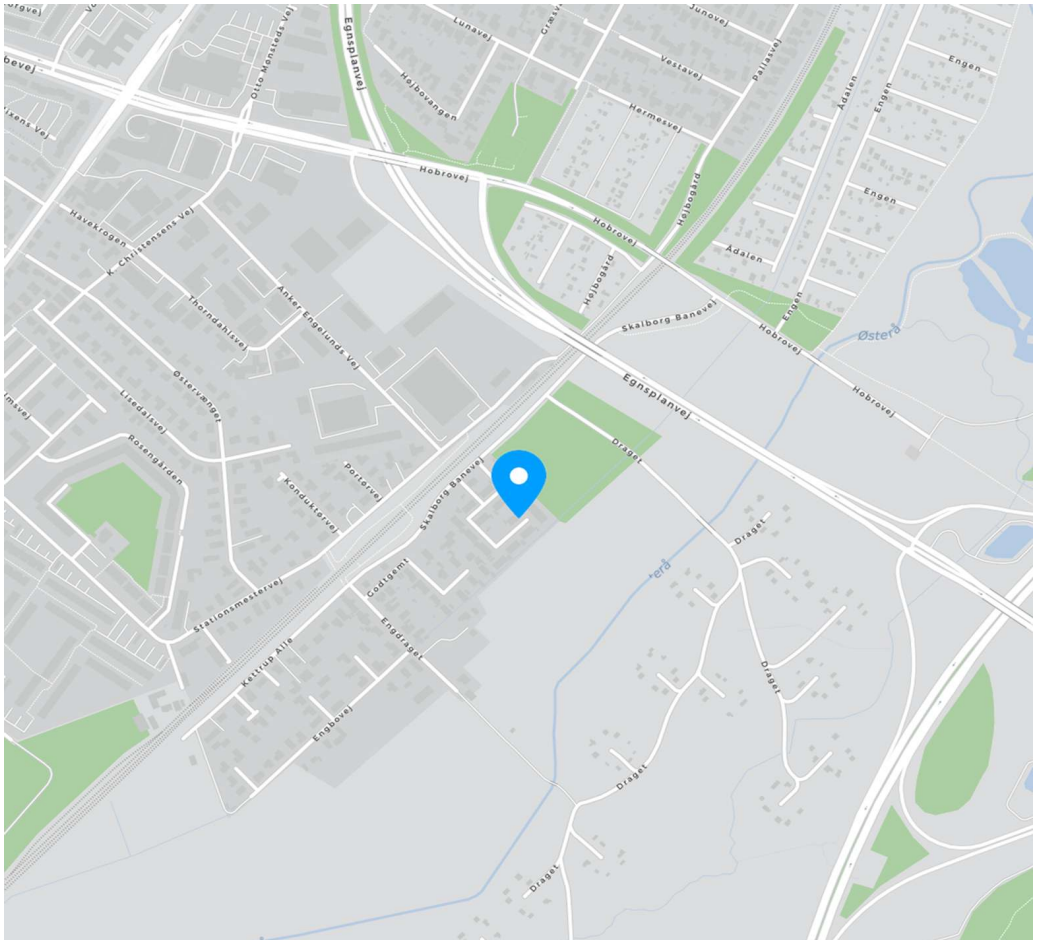
Adresse: Åbrinken 19, 9200 Aalborg SV
Købspris: kr. 1.208.820

Sagsnr.: 464-0497
Boligydelse/md.: kr. 5.092

Dato: 15.11.2026



Alle plan (1x1)



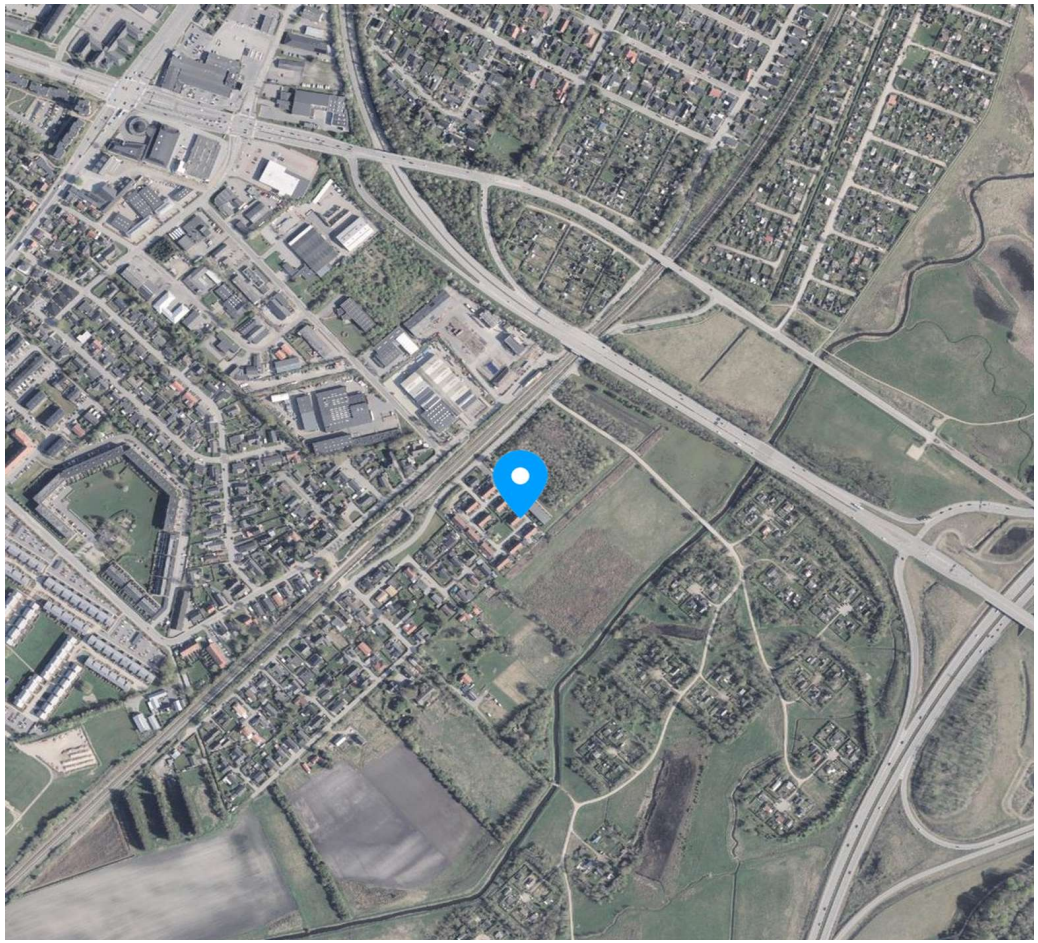
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Åbrinken 19, 9200 Aalborg SV
Købspris: kr. 1.208.820

Sagsnr.: 464-0497
Boligydelse/md.: kr. 5.092

Dato: 15.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Åbrinken 19, 9200 Aalborg SV
Købspris: kr. 1.208.820

Sagsnr.: 464-0497
Boligydelse/md.: kr. 5.092

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	22e Aalborg Ladegård, Skalborg
BFE-nr.:	9317349
Opført/ombygget år:	2002
Zonestatus:	Byzone
Anvendt vurderingsprincip:	Valuarvurdering
Pr.:	30.06.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:	902.700
Energimærkning: C	

Andelsboligen:

Må benyttes til:	Beboelse
Andelnr.:	
Fordelingstal vedr. formuen:	902700/20762100
Fordelingstal vedr. boligafgift:	5092/117117

Arealer: **

Boligareal i alt:	158 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Skabe med mere 1. sal

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):
Alle tilstedeværende hvidevarer medfølger. Sælger er et dødsbo, så ingen garanti for funktionsduelighed.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Servitut nr. 1 - Statsekspropriation
Servitut nr. 2 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Servitut nr. 3 - Dok om færdselsret mv
Servitut nr. 4 - Dok om vej mv
Servitut nr. 5 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Servitut nr. 6 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv
Servitut nr. 7 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Servitut nr. 8 - Lokalplan nr. 05-059
Servitut nr. 9 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (påtegning på byrde 07.01.1065)
Servitut nr. 10 - Dispensation til placering af carporte

Planer
Kommuneplan 3.6.B5 - Østerådalen
Lokalplan 05-059 - Boligområde ved Skalborg Banevej, Skalborg
Lokalplan 05-059 - Boligområde ved Skalborg Banevej, Skalborg

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Åbrinken 19, 9200 Aalborg SV
Købspris: kr. 1.208.820

Sagsnr.: 464-0497
Boligydelse/md.: kr. 5.092

Dato: 15.11.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der er tale om dødsbo, hvorfor der ikke foreligger årsopgørelse. Anslået forbrug er lig acontobetalinger-ne.

Der betales kr. 1.200 pr. måned i aconto varme. Der betales kr. 200 pr. måned i aconto vand.
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 for-brugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

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

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Åbrinken 19, 9200 Aalborg SV
Købspris: kr. 1.208.820

Sagsnr.: 464-0497
Boligydelse/md.: kr. 5.092

Dato: 15.11.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	902.700
Forbedringer	kr.	300.230
Særligt tilpasset inventar	kr.	5.890
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0
- Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	**kr.**	1.208.820
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	
Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)	**kr.**	1.208.820
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0
Samlet overdragelsessum inkl. løsøre	**kr.**	1.208.820

Boligydelse:

Boligafgift	kr.	37.236
Fællesudgifter	kr.	23.868
Boligydelse i alt pr. år	kr.	61.104
Boligydelse i alt pr. md.	**kr.**	5.092

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	kr.	1.208.820
Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	8.000
I alt	**kr.**	**1.216.820**

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.	1.208.820
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷omsætningsaktiver:	kr.	809.969
Teknisk pris	**kr.**	**2.018.789**

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Åbrinken 19, 9200 Aalborg SV
Købspris: kr. 1.208.820

Sagsnr.: 464-0497
Boligydelse/md.: kr. 5.092

Dato: 15.11.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Fremleje: Se vedtægter §12
Husdyr: Tilladt jf. husorden

God andelsforening med sund økonomi.

Brugsret
Fællesarealerne.

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

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nykredit	Obligationslån		18.896.807	30.06.2050.	Ja	Ingen	Afdragsfrit til 2029

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Kreditforeningslånet er med SWOP lån indtil 2029.

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 mangeårs 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
RealMæglerne Brian Harbo