

Enggårdsgade 52, 1. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**130**
Kontant	**1.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.475**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1966**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **470TK0225**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

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: Enggårdsgade 52, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000
Sagsnr.: 470TK0225
Ejerudgift/md.: kr. 2.475
Dato: 15.11.2026



Skøn 5-vær. lejlighed i Kærby

BELIGGENHEDEN:
Centralt i attraktive Kærby finder vi denne skønne og indflytningsklare 5-værelses lejlighed. Området er kendt for sit rolige og trygge nærmiljø kombineret med nærhed til storbyens faciliteter. Her er gåafstand til skole, offentlig transport og indkøb, mens Østerådalens grønne områder ligger inden for kort afstand. Samtidig nås Aalborg centrum på ca. 5 minutter i bil, og motorvejsnettet mod både nord og syd tilgås på blot få minutter – en særdeles bekvem beliggenhed for både børnefamilien og den pladskrævende køber.

EJENDOMMEN:
Lejligheden er beliggende i et velholdt, lavt etagebyggeri med skønne grønne fællesarealer og gode parkeringsforhold. Ejerforeningen fremstår veldrevet med sund økonomi, og der er ingen større projekter på vej. Til lejligheden hører eget, tørt kælderrum.

LEJLIGHEDEN:
Inden døre venter en særdeles rummelig og veldisponeret bolig uden spildplads. Lejligheden er indflytningsklar med nymalede overflader og nyligt afslibede gulve. Man bydes velkommen i en rummelig entré med god plads til overtøj. Herfra er der adgang til boligens store badeværelse, som er sammenlagt og derfor byder på god plads samt vaskefaciliteter. Badeværelset fremstår i lyse klinker og skønt lysindfald, samt byder på muret bruseniche, gulvvarme og nyt badmiljø i flot design. Derudover findes et ekstra toilet – ligeledes holdt i lyse og tidløse materialer.

Boligen rummer hele tre store soveværelser, alle ugeneret beliggende mod syd og med egen altan ud mod de grønne fællesarealer. Køkkenet fremstår særdeles velholdt med god skabs- og bordplads samt alle nødvendige hårde hvidevarer. I forlængelse heraf ligger spisestuen, og ønsker man et moderne køkken-alrum, er der oplagte muligheder for dette. Endelig finder vi den store, lyse stue, som ligeledes har udgang til en sydvendt altan. Stuen giver rige indretningsmuligheder, uanset om man ønsker flere opholdszoner, hjemmearbejdsplads eller plads til hele familien.

Alt i alt en skøn og sjældent udbudt lejlighed, som byder på markant mere plads, funktionalitet og udeliv end man normalt ser i området.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, 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: Tue Klinggaard

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Enggårdsgade 52, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 470TK0225
Ejerudgift/md.: kr. 2.475

Dato: 15.11.2026







Udsigt







Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Enggårdsgade 52, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 470TK0225
Ejerudgift/md.: kr. 2.475

Dato: 15.11.2026









Altan





Toilet

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

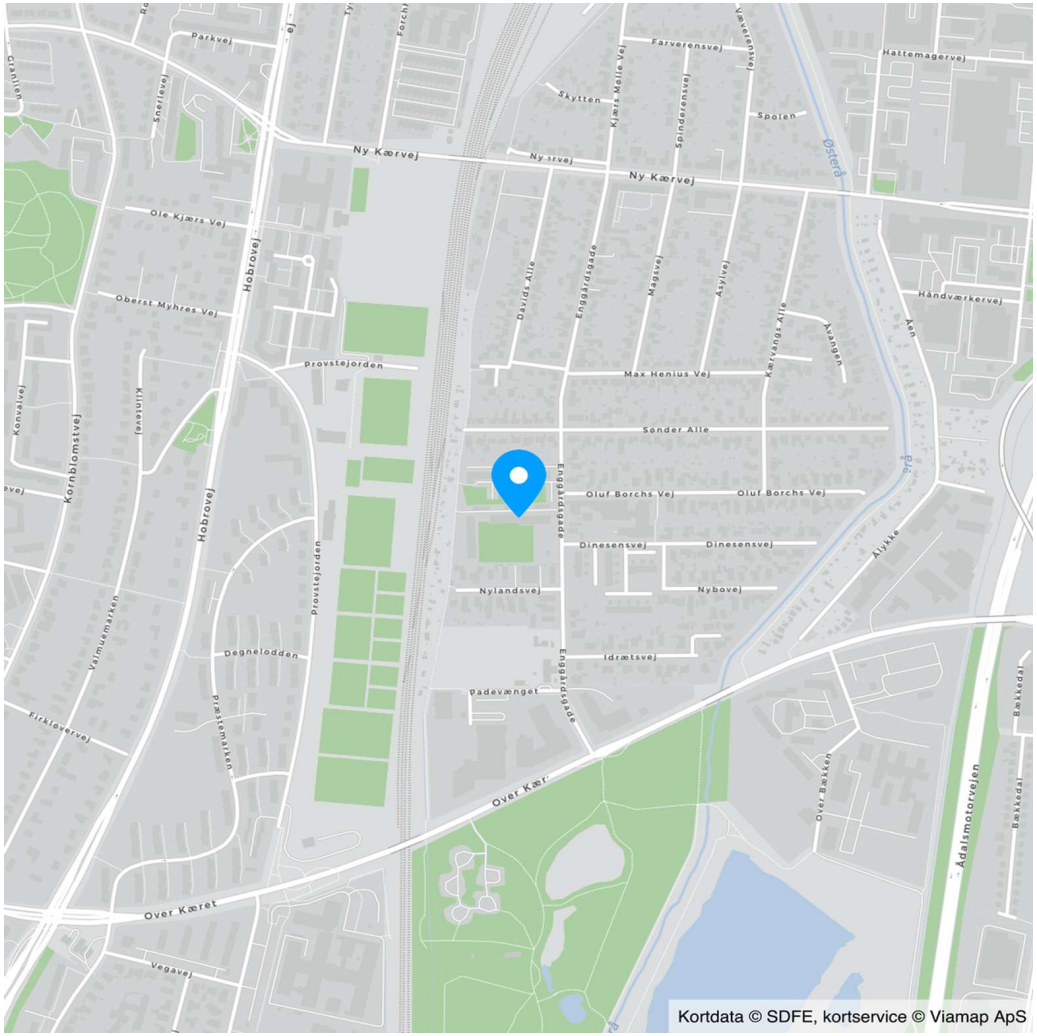
Adresse: Enggårdsgade 52, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 470TK0225
Ejerudgift/md.: kr. 2.475

Dato: 15.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Enggårdsgade 52, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 470TK0225
Ejerudgift/md.: kr. 2.475

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	11k Aalborg Ladegård, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	386180
Ejerl. Nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	1.942.000
Grundværdi:	995.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.553.600
Grundlag for grundskyld:	796.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	125 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	123 m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	2 m^2
BBR-boligareal:	130 m^2

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

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

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

IndbygningsovnKeramisk kogepladeOpvaskemaskineKøl/frys VaskemaskineTørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 11.07.1939 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 30.12.1964 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 23.10.1970 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Resp lån i off midler
- Nr. 4: 24.02.1977 - Vedtægter for ejerforening, GartnerGården Kærby, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 5: 12.02.1980 - Påtegning til vedtægter for ejerforeningen, Resp lån i off midler
- Nr. 6: 17.05.1999 - Tillæg til vedtægter. till.lyst pantstiftende.
- Nr. 7: 27.06.2003 - Tillæg til vedtægter.
- Nr. 9: 12.08.2021 - Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Gartnergården Kærby, cvr.nr. 30629329, tinglyst på ejendommen matr.nr. 11 k Aalborg jorder, tinglyst den 24/2-1977, 12/2-1980, 17/5-1999 og 27/6-2003.

Planer
Kommuneplan 3.1.B1 - Kærby

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Enggårdsgade 52, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 470TK0225
Ejerudgift/md.: kr. 2.475

Dato: 15.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Anslået da lejligheden ikke har været fuldt beboet i seneste varmeregnskabsår

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:
Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2026 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Enggårdsgade 52, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 470TK0225
Ejerudgift/md.: kr. 2.475

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.923
Grundskyld	kr.	5.890
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	15.234
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100
Grundfond	kr.	555
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.703

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
I alt	kr.	2.014.925

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

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:
Udbetaling: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.237 md. / 134.847 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.990 md. / 107.884 år v/26,58 %
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen
Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.04.2026 - 30.09.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Enggårdsgade 52, 1. th, 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 1.995.000	Sagsnr.: 470TK0225 Ejerudgift/md.: kr. 2.475	Dato: 15.11.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

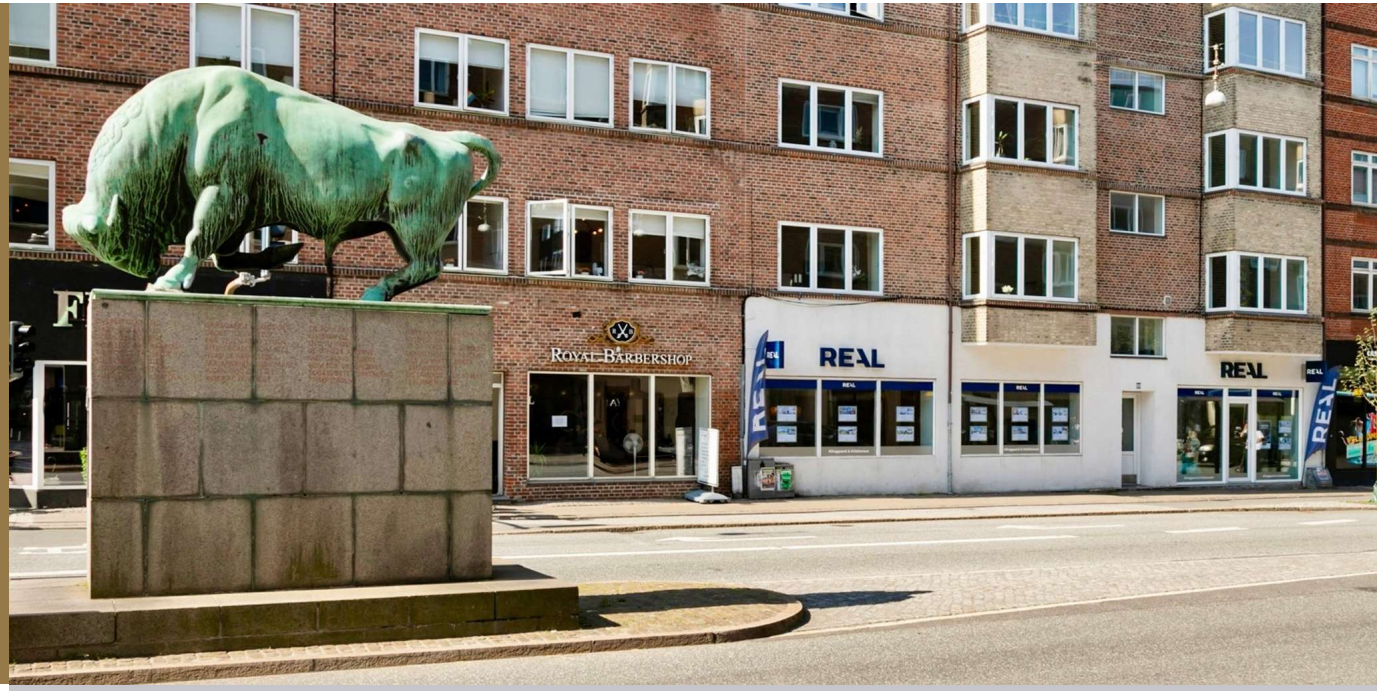
Ejerforening
Navn: Gartnergården kærby
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 0 / 0
Tinglyst: 24 / 986
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Parkeringspladser
Cykelkælder
Grønne arealer

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