

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue rectangular background.

Enggårdsgade 52, 1. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	130
Kontant	2.095.000	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

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. 2.095.000

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

Dato: 18.04.2026



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



Adresse: Enggårdsgade 52, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 18.04.2026



Udsigt



Ejendommen

Adresse: Enggårdsgade 52, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 18.04.2026



Altan



Toilet

Adresse: Enggårdsgade 52, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

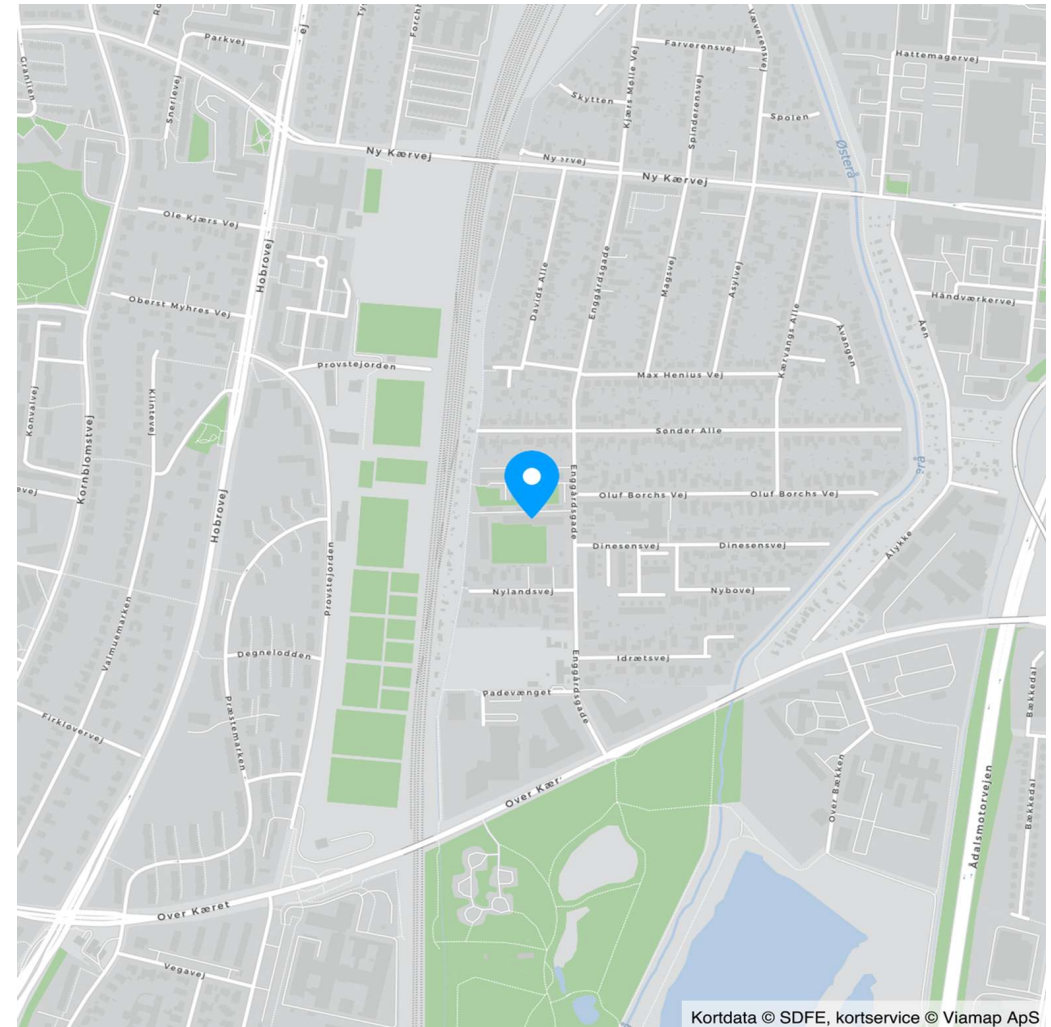
Dato: 18.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Enggårdsgade 52, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 18.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	11k Aalborg Ladegård, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	386180
Ejerl. Nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
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

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.

Arealer**

Tinglyst areal:	125 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	123 m ²
Heraf andre 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.

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 varmforsyning/kollektiv varmforsyning 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.

Adresse: Enggårdsgade 52, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 18.04.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Anslået da lejligheden ikke har været fuldt beboet i seneste varmeregnskabsår

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 salgsoptillingens 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Enggårdsgade 52, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 18.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.923	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	5.890	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	15.234	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
Grundfond	kr.	555	I alt	kr.	2.115.525
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.703			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.437 md. / 137.240 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.148 md. / 109.771 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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.

Adresse: Enggårdsgade 52, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 18.04.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

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

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg