



REAL

Carit Etlars Gade 6, 1. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	50
Købspris	595.000	Værelser	2
Boligyldelse	1.680	Byggeår/ombygget	1910/1990
Forbrugsafh. udgift	447	Energimærke	C

Sagsnr. **47425214**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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: Carit Etlars Gade 6, 1. th., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47425214
Boligydelse/md.: kr. 1.680

Dato: 06.02.2026



Beskrivelse af andelsboligen:

På Carit Etlars Gade 6, 1. TH., 9000 Aalborg finder du denne lyse og velindrettede andelslejlighed på 50 kvadratmeter, som fremstår indflytningsklar efter en gennemgribende renovering i 2019. Du kommer til at bo i en sund andelsboligforening med en meget lav boligydelse på blot 1.680 kr. om måneden.

Lejligheden byder på en god og funktionel planløsning med soveværelse, stue, køkken og badeværelse, hvor hver kvadratmeter er udnyttet. I 2019 blev både køkken, badeværelse, gulve og lofter renoveret, hvilket giver boligen et moderne, stilrent og vedligeholdelsesvenligt udtryk.

Køkkenet fremstår pænt og funktionelt med dertilhørende opvaskemaskine, mens badeværelset er lyst og indbydende. Stuen har en behagelig størrelse med plads til både sofaarrangement og spiseplads, og i soveværelset er der god plads til seng og opbevaring. Derudover hører der også et kælderrum med, samt der er mulighed for trygt at parkere sin cykel i aflåst cykelskur.

Lejligheden er beliggende i et attraktivt og centralt område i Aalborg, kaldet Vejgaard, med kort afstand til både indkøb og caféer, offentlig transport og grønne områder såsom Signalbakken.

En ideel bolig til den studerende eller parret – perfekt for dig, der ønsker en indflytningsklar lejlighed med kort afstand til Aalborg centrum.

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: Sarah Ballout

Adresse: Carit Etlars Gade 6, 1. th., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47425214
Boligydelse/md.: kr. 1.680

Dato: 06.02.2026



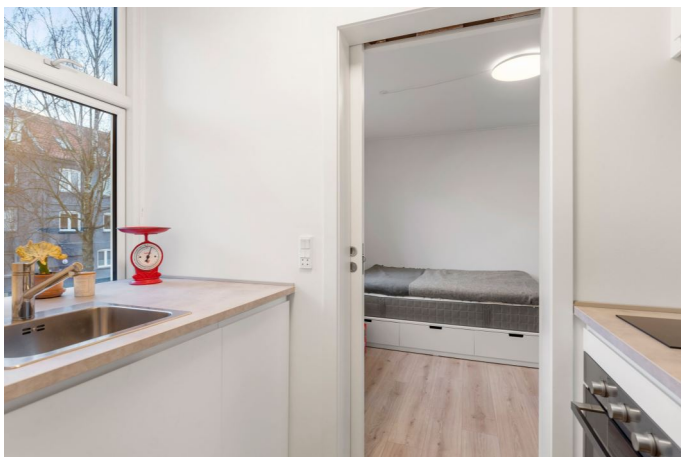
Stue



Stue



Køkken



Køkken



Soveværelse



Soveværelse

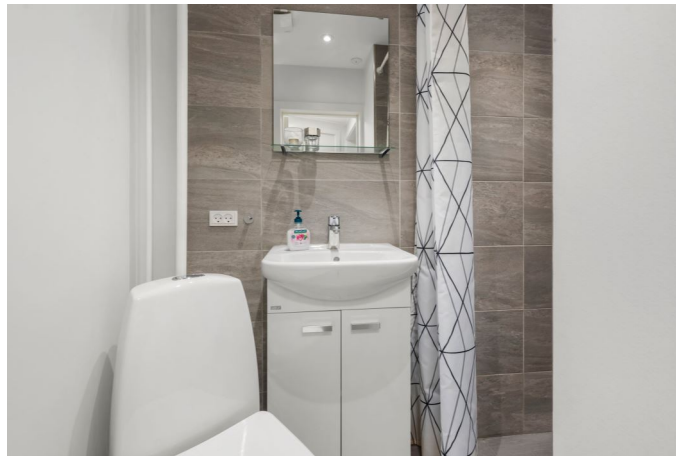
Adresse: Carit Etlars Gade 6, 1. th., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47425214
Boligydelse/md.: kr. 1.680

Dato: 06.02.2026



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Gårdmiljø



Gårdmiljø

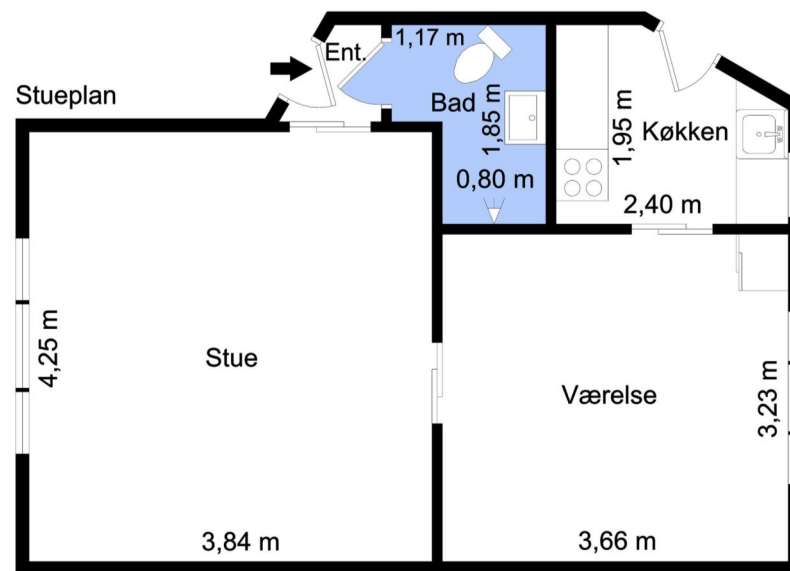


Gårdmiljø

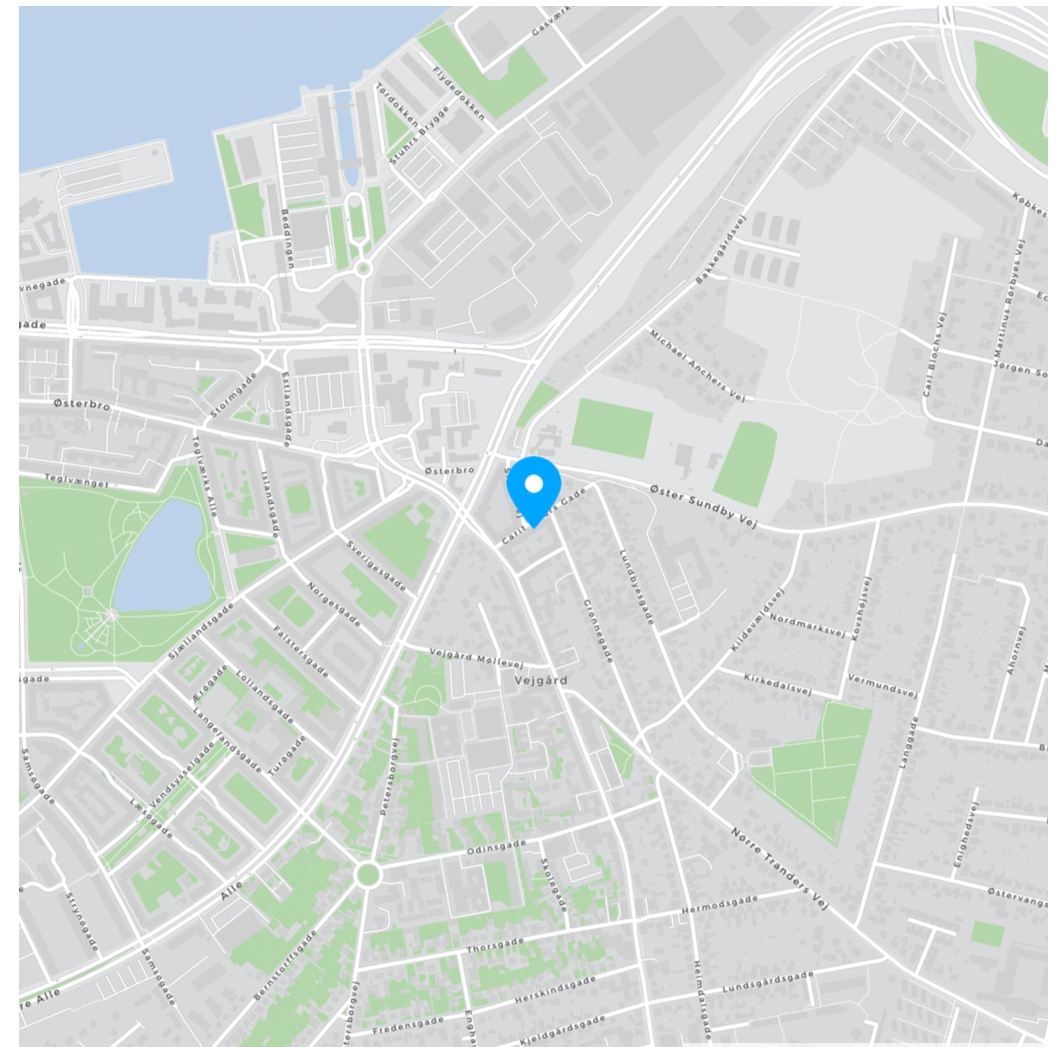
Adresse: Carit Etlars Gade 6, 1. th., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47425214
Boligydelse/md.: kr. 1.680

Dato: 06.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Carit Etlars Gade 6, 1. th., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47425214
Boligydelse/md.: kr. 1.680

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 20 bx Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5555776
Opført/ombygget år: 1910/1990
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 31.05.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 6.185.000
Energimærkning: Energimærke C.

Arealer: *

Boligareal i alt: 50 m²

Øvrige arealer:

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

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.: 6
Fordelingstal vedr. formuen: 597686/4781488
Fordelingstal vedr. boligafgift: 1680/13440

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 21 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Navn: Øster Sundby Vej (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/12_11276179_1736149995100.pdf

Lokalplaner:

Navn: Byfornyelse og etageanvendelse, Vejgård Center
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1264310_1605258299820.pdf

Servitutter:

Servitut 1, 20.04.1912, dok om fælles brandmur/gavl mv.
Servitut 2, 20.04.1912, dok om fælles brandmur/gavl mv.
Servitut 3, 20.02.1930, dok om fælles brandmur/gavl mv.
Servitut 4, 24.09.1959, dok om fjernvarme/anlæg mv, resp lån i off midler

Inventar og løsøre:

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

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: Carit Etlars Gade 6, 1. th., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47425214
Boligydelse/md.: kr. 1.680

Dato: 06.02.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.365 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024-2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler akonto kr. 305 pr. måned i varme

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

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 Thisted Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Carit Etlars Gade 6, 1. th., 9000 Aalborg
 Købspris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47425214
 Boligydelse/md.: kr. 1.680

Dato: 06.02.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	597.686
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	597.686
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	2.686

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 595.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 595.000

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen kr. 20.160

Boligydelse i alt pr. år kr. 20.160
Boligydelse i alt pr. md. kr. 1.680

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling kr. 595.000
 Overdragelsesgebyr andelsboligforening, anslået kr. 5.000

I alt kr. 600.000

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.	595.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	65.033
Teknisk pris	kr.	660.033



Adresse: Carit Etlars Gade 6, 1. th., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47425214
Boligydelse/md.: kr. 1.680

Dato: 06.02.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste:

Fremleje: ____ Ja ☒ Nej

Husdyr: ____ Ja ☒ Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum

Cykelskur

Vaskekælder med bad

Cykelskur

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☒ Ja ____ Nej Der henvises til andelsboligforeningens vedtægter

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nykredit			739.860				Nej		

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.



Adresse: Carit Etlars Gade 6, 1. th., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47425214
Boligydelse/md.: kr. 1.680

Dato: 06.02.2026

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 2024 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Bevaringsværdi

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi på niveau 6, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark.

Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

RealMæglerne - Vi er lokale

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.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom