

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

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

Ejd. type	<b>Andelsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>50</b>
Købspris	<b>495.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Boligyldelse	<b>1.680</b>	Byggeår/ombygget	<b>1910/1990</b>
Forbrugsafh. udgift	<b>447</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **47425214**

---

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / [www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://www.realmaeglerne.dk/annogchristian)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Carit Etlars Gade 6, 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 495.000

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

Dato: 01.05.2026



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 trykt 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, 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 495.000

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

Dato: 01.05.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Carit Etlars Gade 6, 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 495.000

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

Dato: 01.05.2026



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Gårdmiljø



Gårdmiljø



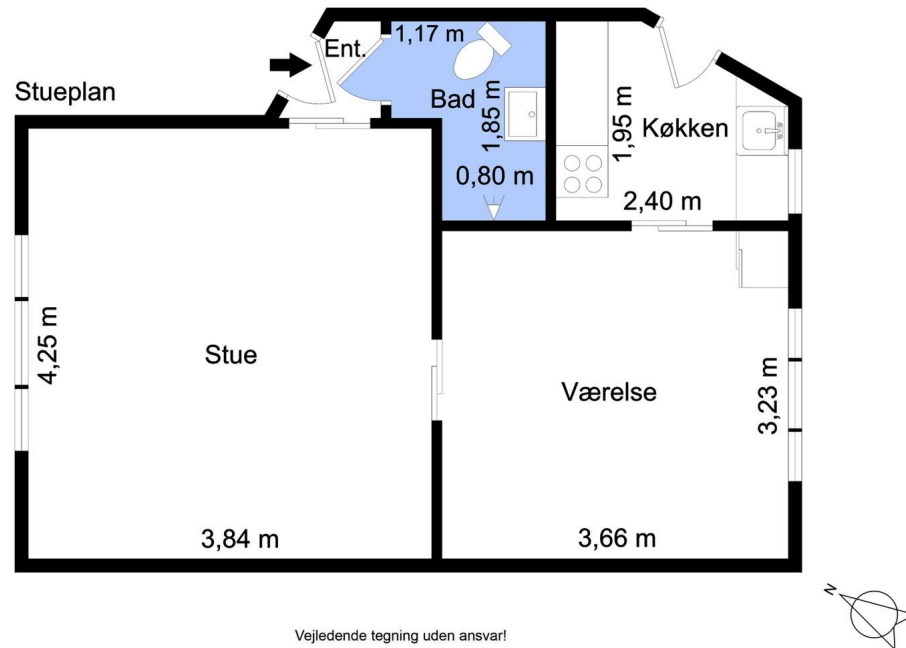
Gårdmiljø



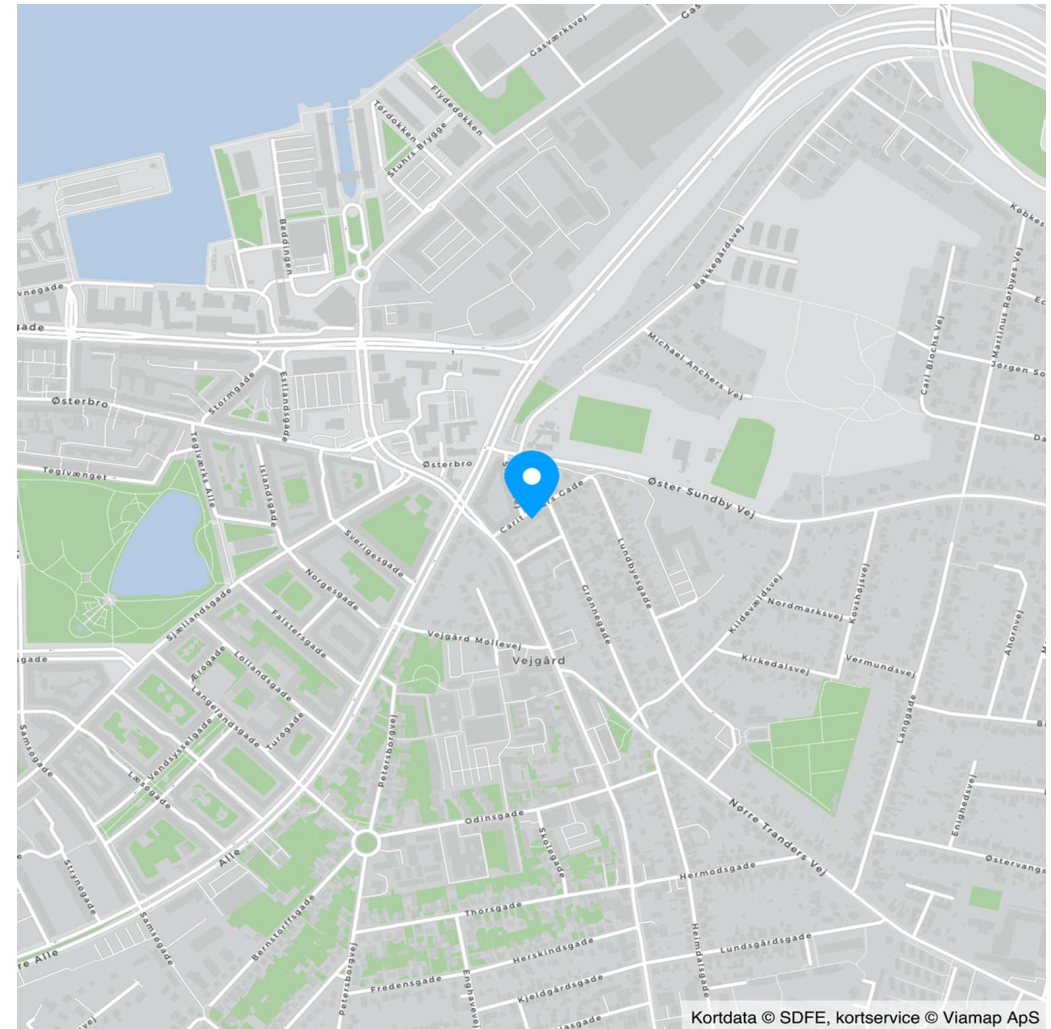
Adresse: Carit Etlars Gade 6, 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 495.000

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

Dato: 01.05.2026



Plantegning



Adresse: Carit Etlars Gade 6, 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 495.000

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

Dato: 01.05.2026

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: C,

**Arealer: \*\***

Boligareal i alt: 50 m<sup>2</sup>

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 offent-  
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-  
ranti.

**Andelsboligen:**

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 4.1.D1 - Øster Sundby Vej  
Lokalplan 11-004 - Byfornyelse og etageanvendelse, Vejgård Center

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, 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 495.000

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

Dato: 01.05.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:  
Udgift kr.: 5.365 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Sælger betaler aconto kr. 305 pr. måned i varme

Der betales kr. 305 pr. måned i aconto varme.

Vand: Privat 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 salgsoptillingens 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:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6



Adresse: Carit Etlars Gade 6, 9000 Aalborg  
 Købspris: kr. 495.000

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

Dato: 01.05.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligyldelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	597.686	Boligafgift	kr.	20.160	Købspris/udbetaling	kr.	495.000
Forbedringer	kr.	0						
Særligt tilpasset inventar	kr.	0						
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0						
- Fradrag for mangler	kr.							
<b>Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5</b>	<b>kr.</b>	<b>597.686</b>						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	102.686						
<b>Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)</b>	<b>kr.</b>	<b>495.000</b>						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	Boligyldelse i alt pr. år	kr.	20.160			
<b>Samlet overdragelsessum inkl. løssøre</b>	<b>kr.</b>	<b>495.000</b>	<b>Boligyldelse i alt pr. md.</b>	<b>kr.</b>	<b>1.680</b>			
						<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>495.000</b>

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.

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.	495.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	65.033
<b>Teknisk pris</b>	<b>kr.</b>	<b>560.033</b>

Adresse: Carit Etlars Gade 6, 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 495.000

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

Dato: 01.05.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

**Fællesfaciliteter**

Vaskekælder med bad  
Cykelskur

**Brugsret**

Kælderrum  
Cykelskur

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	Rentetil-	01.01.2031	739.860		Nej	Ikke oplyst	

**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, 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 495.000

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

Dato: 01.05.2026

### **Områdeklassificering, byzone**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

### **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 ejendomsskattereformen. 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<sup>®</sup>

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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.