



**REAL**

## Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>72</b>
Kontant	<b>1.765.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.962</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1989/2025</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **470TK259**

**RealMæglerne** Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / [www.realmaeglerne.dk/9000](http://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: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 470TK259  
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 30.03.2026



### OMRÅDET:

Velkommen til hjertet af Vestbyen – lige dér, hvor det hele sker. På en af kvarterets mest centrale adresser og kun få minutters gang fra stationen venter dit nye hjem. Her er bilen overflødig, for alt hvad hverdagen kræver, ligger i gåafstand: caféer, take-away, dagligvarebutikker, fitness og stemningsfuldt byliv lige udenfor døren.

### EJENDOMMEN:

Ejendommen er opført i 1989 og fremstår moderne og velholdt – en af de nyere ejendomme i området. Den har for nylig fået nye vinduer og byder på et grønt og indbydende gårdmiljø, der hurtigt bliver et naturligt samlingspunkt. Her finder du både en hyggelig baggård med velholdt græsareal til leg og afslapning. Der er desuden gode parkeringsforhold lige ved ejendommen, og til lejligheden hører et praktisk kælderrum til opbevaring.

### LEJLIGHEDEN:

Lejligheden er totalrenoveret i 2025 og fremstår moderne, stilsikker og fuldstændig indflytningsklar. Du får din egen private indgang fra gården og bydes velkommen i en rummelig og indbydende entré med god plads til overtøj og sko. Herfra åbner boligen sig med en gennemtænkt planløsning og eksklusive materialevalg. Badeværelset er en lille oase i sig selv med lækre klinker, god bruseniche, gulvvarme, vaskemaskine og spejl med integreret backlight, der skaber et roligt og behageligt udtryk. Soveværelset byder på ro og komfort med afdæmpede farver, indbyggede skabe og plads til både dobbeltseng og hjemmekontor efter behov. Køkken-alrummet er lejlighedens absolutte highlight. Det eksklusive køkken er indrettet med alt, hvad madentusiastene drømmer om, og farver og materialer er nøje afstemt: elegant bordplade i rustfrit stål, rene linjer og naturlig sammenhæng med stuen. Rummet har et skønt, naturligt lysindfald dagen igennem og gode muligheder for både spiseplads, loungeområde og hyggelig hverdaasstemnina.

### 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: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 470TK259  
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 30.03.2026

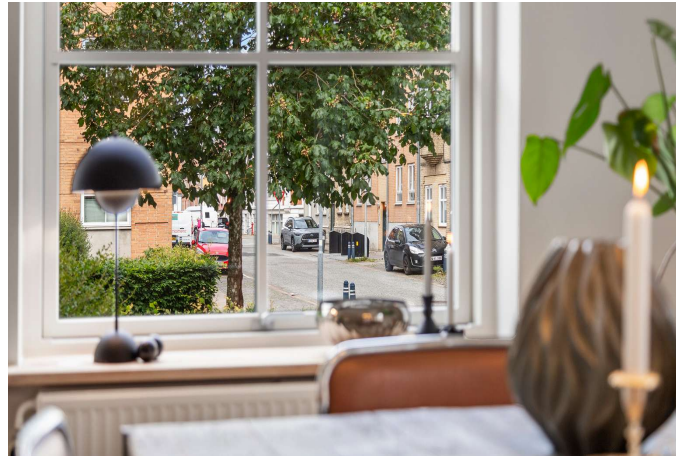




Adresse: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 470TK259  
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 30.03.2026

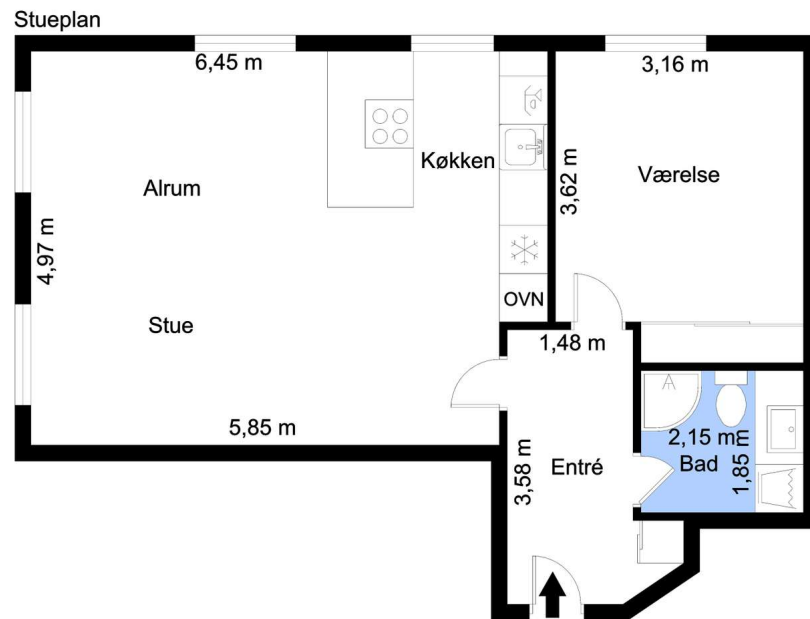




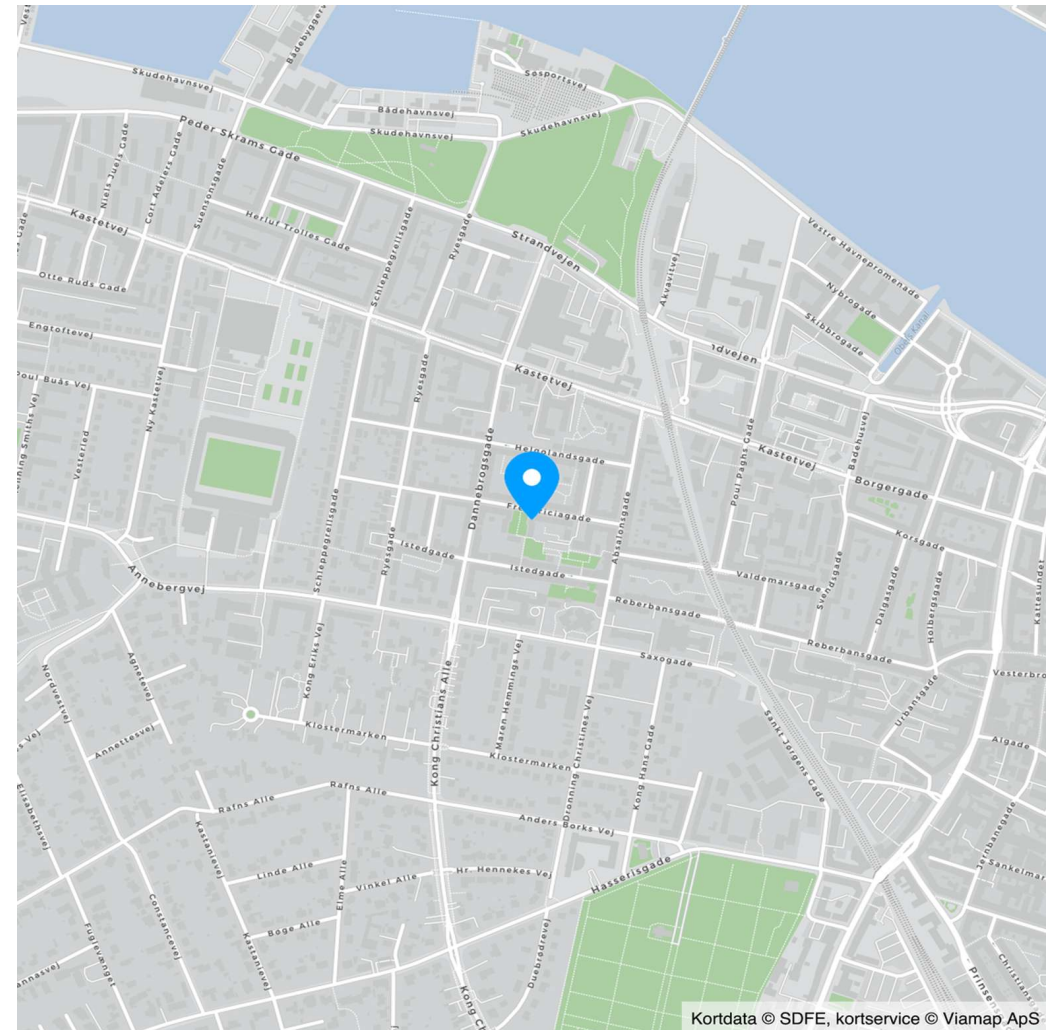
Adresse: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 470TK259  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 30.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 470TK259  
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 30.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1130a Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	388389
Ejerl. Nr.:	22
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1989/2025

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	1.485.000
Grundværdi:	811.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.188.000
Grundlag for grundskyld:	648.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	66 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	64 m <sup>2</sup>
Heraf 2	2 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	72 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 24.12.1894 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 31.08.1896 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 02.11.1896 - Dok om at der ikke må drives vatfabrikation i ejendommen mv
- Nr. 4: 12.10.1911 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 5: 07.06.1915 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 6: 21.11.1925 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, tilbygning mv
- Nr. 7: 19.12.1928 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 8: 12.05.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 9: 23.06.1936 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 10: 17.06.1991 - Lokalplan nr. 09-021
- Nr. 11: 17.05.1993 - Dok om fællesarealer mv
- Nr. 13: 14.05.2019 - Ejerforeningen Fredericiagade 13 - 17 har på en generalforsamling afholdt 26. marts 2019 besluttet fremadrettet at følge normalvedtægten, dog således at vedtægterne er tinglyst pantstiftende for 41.000 kr.

**Planer**

Kommuneplan 1.3.D5 - Dannebrogsgade  
Lokalplan 09-021 - Absalonsgadekarveret, byfornyelsesplan nr. 4, Fredericiagade/Istedgade

Tilbehør:

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

Kogeplade (Induktionskogeplade med emhætte, 2025), Ovn (Indbygningsovn, 2025), Opvaskemaskine (2025), Køle/fryseskab (2025), Vaskemaskine (2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 470TK259  
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 30.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.000                                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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

Adresse: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 470TK259  
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 30.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.059	Kontantpris	kr.	1.765.000
Grundskyld	kr.	4.801	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.450
Fællesudgifter	kr.	14.160	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	5.947	I alt	kr.	1.779.200
Henlæggelse	kr.	4.128			
Adm. gebyr fælleslån	kr.	300			
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	150			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	35.545		

#### 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/nettoyldelse 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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.694 md. / 116.326 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.754 md. / 93.045 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: 25.03.2026

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: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.765.000

Sagsnr.: 470TK259  
Ejerudgift/md.: kr. 2.962

Dato: 30.03.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Vinduer	41.880	31.12.2025

**Ejerforening**

Navn: E/F Fredericiagade 13-17

Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal:**

Admin: /

Tinglyst: 64 / 2327

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Fællesfaciliteter**

Baggård

# 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.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg