



REAL

Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	72
Kontantpris	1.795.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.958		
Byggear	1989	Energimærke	B

Sagsnr. **470TK02018**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK02018
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

OMRÅDET:

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

EJENDOMMEN:

Ejendommen er opført i 1989 og fremstår moderne og velholdt – en af de nyere bygninger i området. Den har for nylig fået nye vinduer og byder på et grønt og indbydende gårdmiljø med hyggelige siddepladser og fin beplantning. Der er desuden gode parkeringsmuligheder lige ved døren og et praktisk kælderrum til opbevaring følger med lejligheden.

LEJLIGHEDEN:

Er du på jagt efter noget helt særligt? Så stopper jagten her. Lejligheden er totalrenoveret i 2025 og fremstår moderne, stilsikker og helt indflytningsklar.

Du får din egen private indgang fra gården og træder ind i en rummelig og indbydende entré med god plads til overtøj og sko. Herfra åbner lejligheden sig op med en gennemtænkt planløsning og eksklusive materialevalg. Badeværelset er en lille oase i sig selv – lækre klinker, god bruseplads, gulvvarme, vaskemaskine og et spejl med integreret backlight, der sætter stemningen med sit bløde og rolige lys. Soveværelset emmer af ro og komfort med afdæmpede farver, indbyggede skabe og plads til både dobbeltseng og hjemmekontor, hvis det er behovet. Køkken-alrummet er lejlighedens absolutte highlight. Det eksklusive køkken er indrettet med alt, hvad madentusiasten drømmer om, og farver og materialer er nøje udvalgt, så det hele spiller: den elegante bordplade i rustfrit stål, de rene linjer og de åbne overgange til stuen. Rummet har et skønt, naturligt lysindfald hele dagen og masser af muligheder for indretning.

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. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK02018
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 31.01.2026



Adresse: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK02018
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 31.01.2026

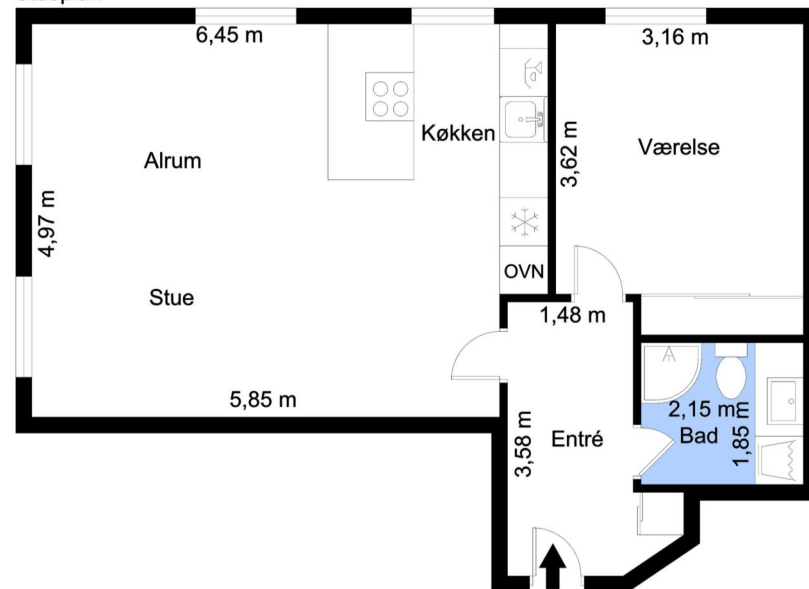


Adresse: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK02018
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 31.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK02018
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1130 a Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	388389
Ejl.nr.:	22
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.485.000 kr.
Grundværdi:	811.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.188.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	66 m ²
- heraf boligareal:	64 m ²
- heraf areal til kælder:	2 m ²

BBR-boligareal:	72 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 24.12.1894 lbnr. 943197-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_A-A_533
Nr. 2 lyst d. 31.08.1896 lbnr. 943198-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_A-A_533
Nr. 3 lyst d. 02.11.1896 lbnr. 943199-76 Tillægstekst Dok om at der ikke må drives vatfabrikation i ejendommen mv Filnavn: 76_A-A_533
Nr. 4 lyst d. 12.10.1911 lbnr. 943200-76 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv Filnavn: 76_A-A_533
Nr. 5 lyst d. 07.06.1915 lbnr. 943201-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_A-A_533
Nr. 6 lyst d. 21.11.1925 lbnr. 943202-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, tilbygning mv Filnavn: 76_A-A_533
Nr. 7 lyst d. 19.12.1928 lbnr. 943203-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_A-A_87
Nr. 8 lyst d. 12.05.1936 lbnr. 943204-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_B-A_669
Nr. 9 lyst d. 23.06.1936 lbnr. 943205-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_B-A_669
Nr. 10 lyst d. 17.06.1991 lbnr. 943207-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 09-021 Filnavn: 76_BE-A_192
Nr. 11 lyst d. 17.05.1993 lbnr. 20791-76 Tillægstekst Dok om fællesarealer mv Filnavn: 76_BE-A_192
Nr. 13 lyst d. 14.05.2019 lbnr. 1010742661 Filnavn: ed09499c-72cd-4d27-a3dc-e9b08dbf73f6

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indfuktionskogeplade med emhætte
Indbygningsovn
Indbyggningsopvaskemaskine
Køl/frys
Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK02018
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 31.01.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 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 B.

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 2024. 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 2024 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.



Adresse: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK02018
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.059	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr. 4.801	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Ejerforening	kr. 14.164	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.750
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr. 5.947	I alt	kr.	1.809.400
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr. 100			
Henlæggelse	kr. 4.128	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Administration fælleslån	kr. 300	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år 35.499

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.666 md./ 115.994 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.819 md./ 93.832 år v/25,40%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK02018
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 31.01.2026

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		

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

Brugsret og fællesfaciliteter:

Baggård

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