



REAL

Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	72
Kontant	1.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.915		
Byggeår/ombygget	1989/2025	Energimærke	C

Sagsnr. **470TK259**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

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: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK259
Ejerudgift/md.: kr. 2.915

Dato: 02.07.2026



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 og loungeområde.

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. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK259
Ejerudgift/md.: kr. 2.915

Dato: 02.07.2026

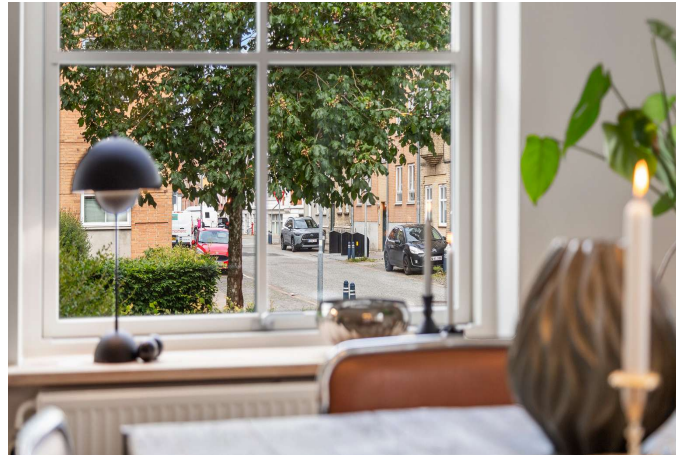




Adresse: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK259
Ejerudgift/md.: kr. 2.915

Dato: 02.07.2026

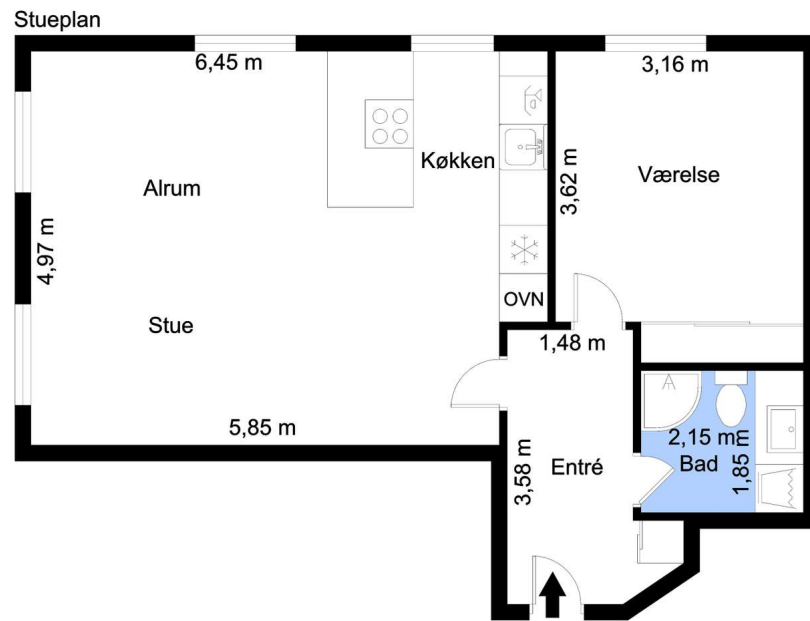




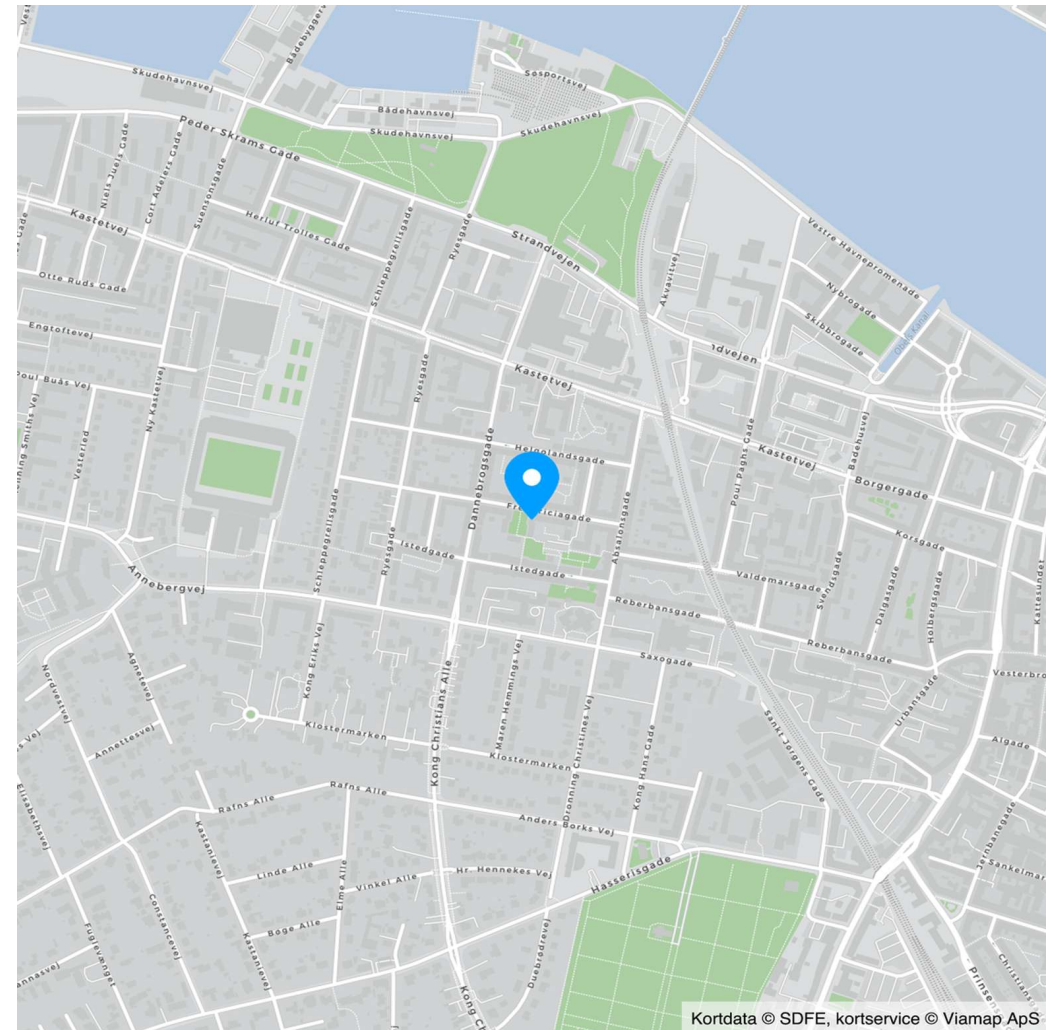
Adresse: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK259
 Ejerudgift/md.: kr. 2.915

Dato: 02.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Fredericiagade 13B, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK259
Ejerudgift/md.: kr. 2.915

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1130a Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	388389
Ejerl. Nr.:	22
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1989/2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.485.000
Grundværdi:	811.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.188.000
Grundlag for grundskyld:	648.800

Arealer**

Tinglyst areal:	66 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	64 m ²
Heraf 2	2 m ²
BBR-boligareal:	72 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: 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 -

Planer

Kommuneplan 1.3.D5 - Dannebrogsgade
Lokalplan 09-021 - Absalonsgadekvarteret, 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. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK259
Ejerudgift/md.: kr. 2.915

Dato: 02.07.2026

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:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

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

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

Vand: Alment 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, 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. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK259
Ejerudgift/md.: kr. 2.915

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	5.676	Kontantpris	kr.	1.695.000
Ejendomsværdiskat	kr.	6.059	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Grundskyld	kr.	4.801	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
Fællesudgifter	kr.	14.164	I alt	kr.	1.708.800
Henlæggelse	kr.	4.128			
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	150			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 34.978

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.260 md. / 111.116 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.406 md. / 88.870 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK259
Ejerudgift/md.: kr. 2.915

Dato: 02.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 14: hovedstol kr. 767.000

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, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 64 / 2327

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg