



REAL

Fyrrebakken 16, 1. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	74
Kontant	1.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.138		
Byggeår	1959	Energimærke	D +

Sagsnr. **470TK0110**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fyrrebakken 16, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0110
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 05.06.2026



Flot og velbeliggende 3-vær. på Fyrrebakken med sydvendt altan.

OMRÅDET:

Hasseris leverer – hver gang. Her bosætter du dig i et af Aalborgs mest attraktive kvarterer, hvor ro, grønne omgivelser og nærhed til byen går op i en højere enhed. Fra Fyrrebakken har du kort afstand til Hasseris Bymidte med gode indkøbsmuligheder, mens Aalborg centrum nås på få minutter på cykel. En beliggenhed der både fungerer i hverdagen – og som holder værdien. Derudover er der gode gratis parkeringsforhold ved ejendommen, samt opladningsmulighed for el-bil.

EJENDOMMEN:

Klassisk ejendom fra 1959 med masser af charme og en veldrevet ejerforening, hvor tingene bare spiller. Her er vicevært på, så du slipper for alt det praktiske – og i stedet kan bruge tiden på det, der betyder noget. Ejendommen ligger luftigt og grønt, og prisen over i'et er den store, sydvendte altan, hvor solen rammer fra formiddag til aften – her får du virkelig et ekstra opholdsrum i sommerhalvåret. Til lejligheden hører privat kælderrum, og ejerforeningen råder desuden over gæstlejligheder der kan lejes for småpenge.

LEJLIGHEDEN:

Velindrettede 74 m² med en planløsning, der bare fungerer. Her får du to gode værelser, det ene med walk in. En rummelig stue med direkte udgang til altanen samt et pænt og tidssvarende køkken og godt udnyttet badeværelse. Samtidig er der oplagt mulighed for at åbne op og skabe et lækkert køkken-alrum, hvis du ønsker en mere moderne indretning.

Som en ekstra detalje gemmer lejligheden på de originale gulve under det nuværende parket – en oplagt mulighed for at bringe endnu mere charme frem.

En lejlighed med både beliggenhed, potentiale og en altan, der trækker niveauet helt op.

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.

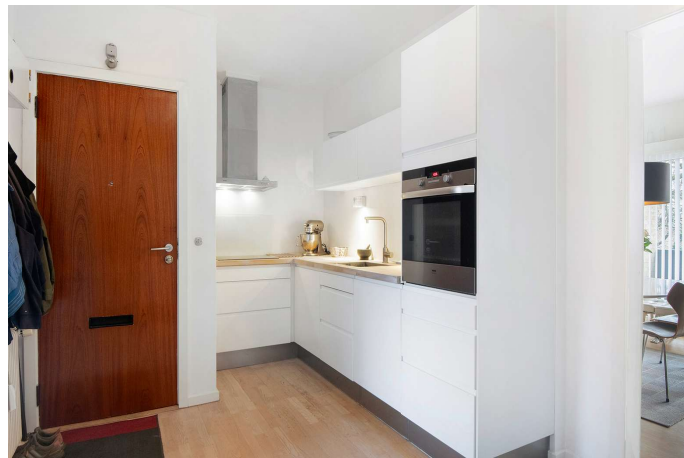
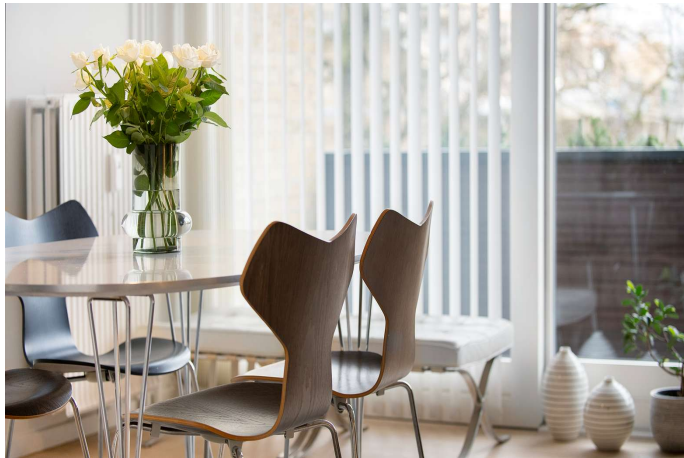
Ansvarlig ejendomsmægler: Tue Klinggaard



Adresse: Fyrrebakken 16, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0110
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 05.06.2026

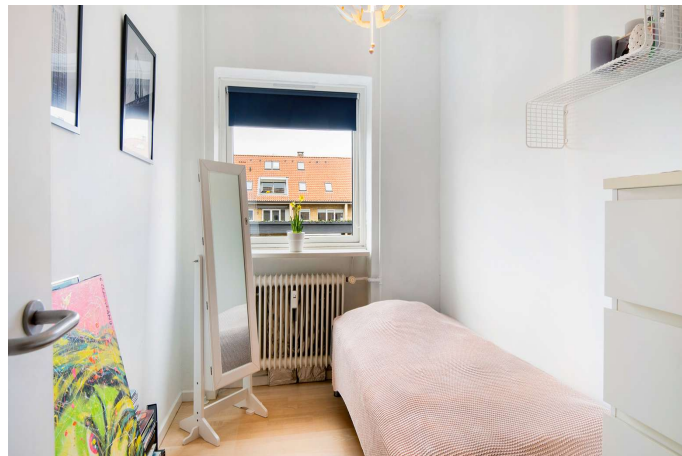




Adresse: Fyrrebakken 16, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0110
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

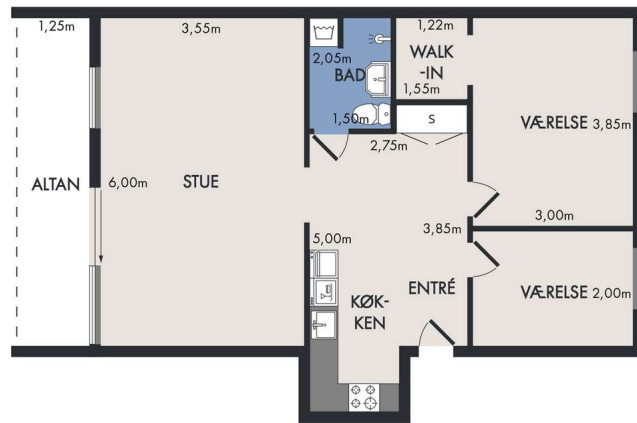
Dato: 05.06.2026



Adresse: Fyrrebakken 16, 1. th, 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 1.795.000

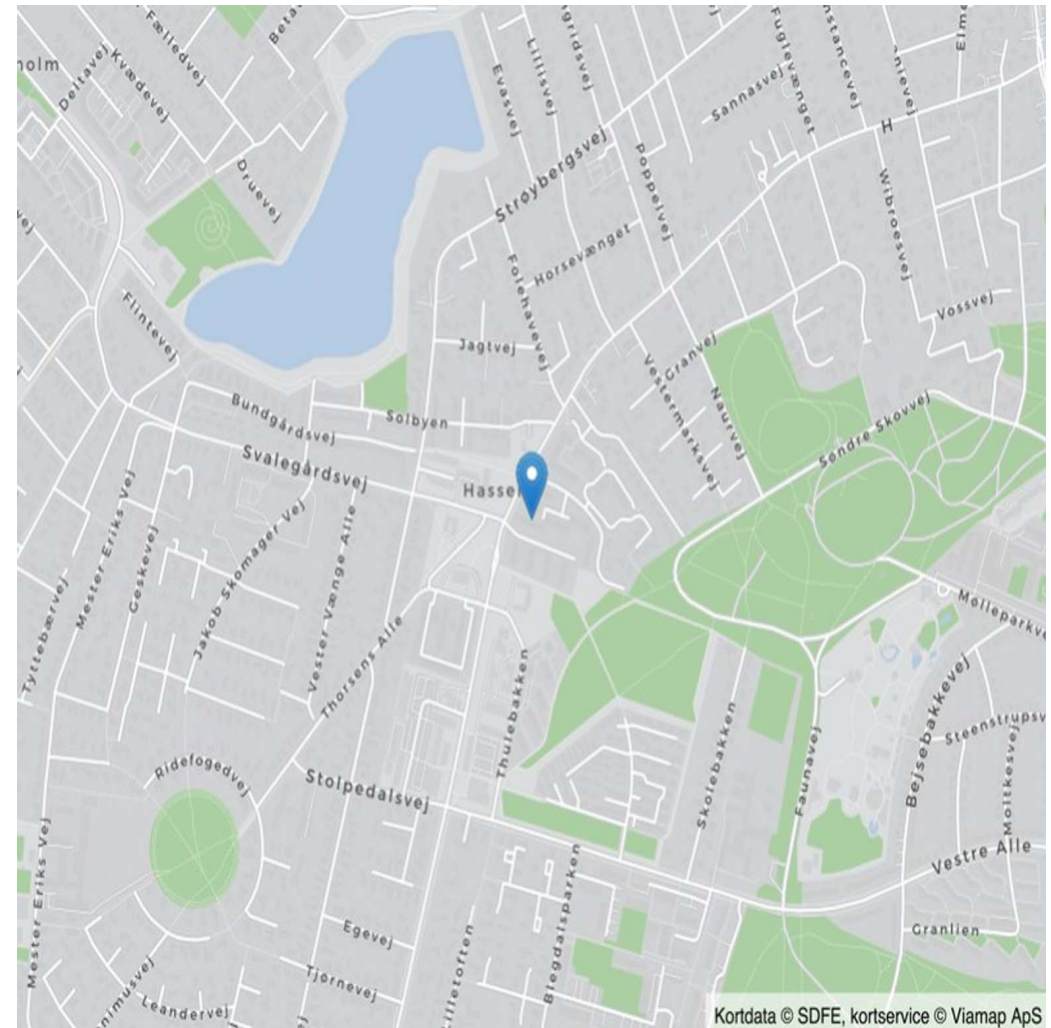
Sagsnr.: 470TK0110
 Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 05.06.2026



REAL
 KLINGGAARD
 KRISTIANSEN

Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Fyrrebakken 16, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0110
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 05.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	23g Aalborg Ladegård, Hasseris m.fl.
BFE-nr.:	392043
Ejerl. Nr.:	212
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.585.000
Grundværdi:	968.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.268.000
Grundlag for grundskyld:	774.400

Arealer**

Tinglyst areal:	72 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	68 m ²
Heraf andre arealer	4 m ²
BBR-boligareal:	74 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: 30.12.1959 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 2: 03.11.1961 - Dok om parkering mv, transformerstation/anlæg mv
- Nr. 3: 14.02.1977 - Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 4: 16.09.1980 - Lokalplan
- Nr. 5: 05.04.1984 - Vedtægter for ejerforening, ændring
- Nr. 6: 25.10.1984 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 7: 22.07.1985 - Vedtægter for ejerforening, ændring
- Nr. 8: 28.03.1989 - Vedtægter for ejerforening, ændring
- Nr. 9: 09.05.1996 - Lokalplan nr. 05-037, vedr 25-av
- Nr. 14: 06.06.2023 - Vedtægterne for E/F Fyrrebakken er udarbejdet på baggrund af de emner som Bekendtgørelse nr. 1738 af 29.

Planer

Kommuneplan 3.3.B10 - Hasserisvej m.m.
Kommuneplan 3.3.B10 - Hasserisvej m.m.
Lokalplan 3-3-103 - Fyrrebakken, Bundgårdsvvej m.fl., Hasseris

Tilbehør:

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

Keramisk kogepladeEmhætteOpvaskemaskineIndbygningsovnVaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Fyrrebacken 16, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0110
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 05.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.574 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Fyrrebakken 16, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0110
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 05.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.467	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	5.731	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	13.356	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	1.809.400

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 25.653

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 9.801 md. / 117.610 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.839 md. / 94.065 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: Fyrrebakken 16, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0110
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 05.06.2026

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. 11: hovedstol kr. 985.000

Nr. 12: hovedstol kr. 330.000

Nr. 13: hovedstol kr. 150.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F fyrbakken

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 13 / 1371

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Vaske- og strygerum. Husdyr Ingen kamphunde eller farlige krybdyr

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