



REAL

Fyrrebakken 16, 1. th., 9000 Aalborg

| | | | |
|------------|----------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Ejerlejlighed | Bolig m ² | 74 |
| Kontant | 1.845.000 | 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: Fyrrebacken 16, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

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

Dato: 28.03.2026



<div align="left" style="min-height: 10pt; ">Drømmer du om at kalde en af de fantastiske boliger i Hasseris dit hjem? Nu har du chancen! Denne fortryllende lejlighed er skræddersyet til både par og singler, uanset hvor du er i livet, og den lokker med en fantastisk beliggenhed, der kombinerer det bedste fra naturen og bylivet.</div>

<div align="left" style="min-height: 10pt; ">På Fyrrebacken 16 venter et sandt paradys af bekvemmeligheder, som Hasseris har at byde på. Hasseris Bymidte er din nærmeste stoppested for daglige indkøb, med et mangfoldigt udvalg af butikker, mens det livlige centrum af Aalborg ligger blot en kort cykeltur væk. Og parkering til din bil? Intet problem - det er let at finde plads på ejerforeningens parkeringsområde.</div>

<div align="left" style="min-height: 10pt; ">Træd ind i denne elegante ejendom fra 1959, som emmer af stil og charme. Omgivet af grønne områder og luft, der giver dig plads til at trække vejret, vil du opdage et hjem, hvor alt er arrangeret for dig. Ingen bekymringer om snerydning eller havearbejde - ejerforeningen har det hele under kontrol med en dedikeret vicevært, så du kan slappe af og nyde livet på din store altan, der giver plads til masser af hygge og afslapning.</div>

<div align="left" style="min-height: 10pt; ">Lejligheden er 74 kvadratmeter stråler af lys og energi. Med to hyggelige værelser, herunder et med mindre walk-in closet, , en rummelig stue med udgang til den generøse sydvendte altan der indbyder til hyggelige stunder, et moderne og tidsløst køkken med med alt i de moderne apparater og et lækkert badeværelse. Moderne og velholdte rum som øjer en touch af elegance. </div>

Her vil du føle dig hjemme i det øjeblik du træder ind i lejligheden.

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.

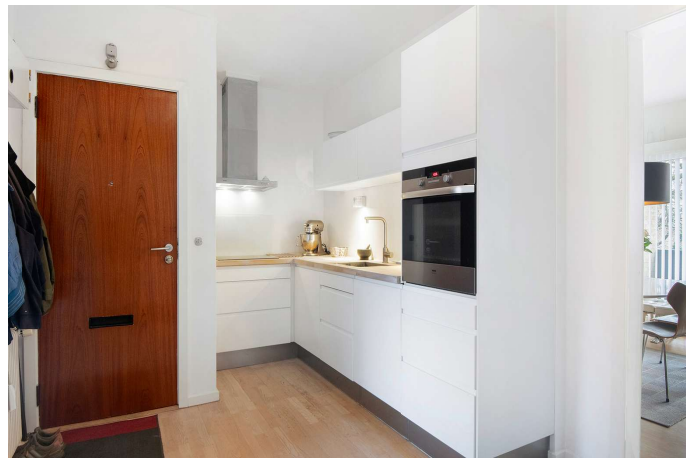
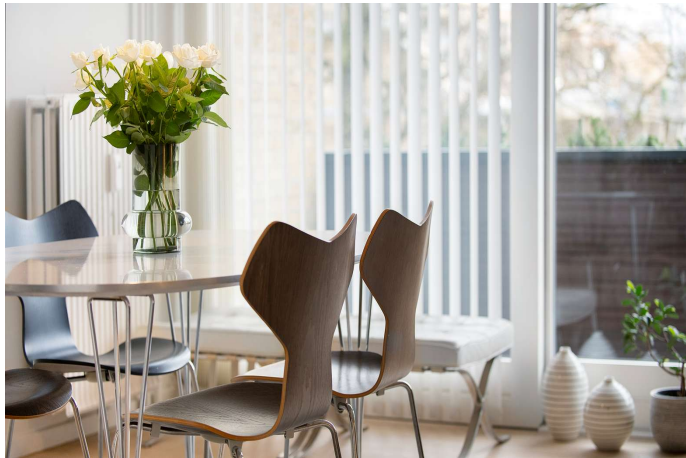
Ansvarlig ejendomsmægler: Tue Klinggaard



Adresse: Fyrrebakken 16, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

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

Dato: 28.03.2026





Adresse: Fyrrebakken 16, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

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

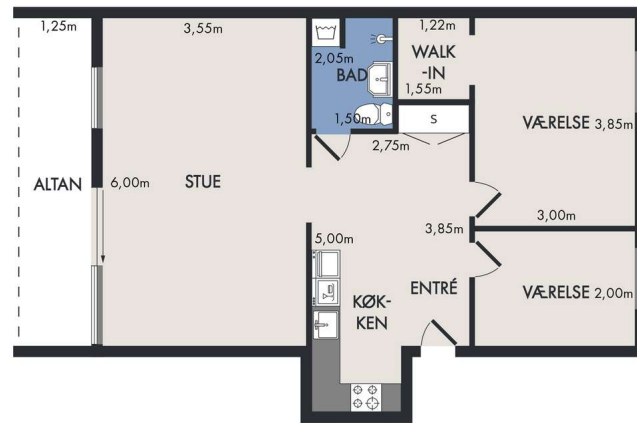
Dato: 28.03.2026



Adresse: Fyrrebakken 16, 1. th, 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 1.845.000

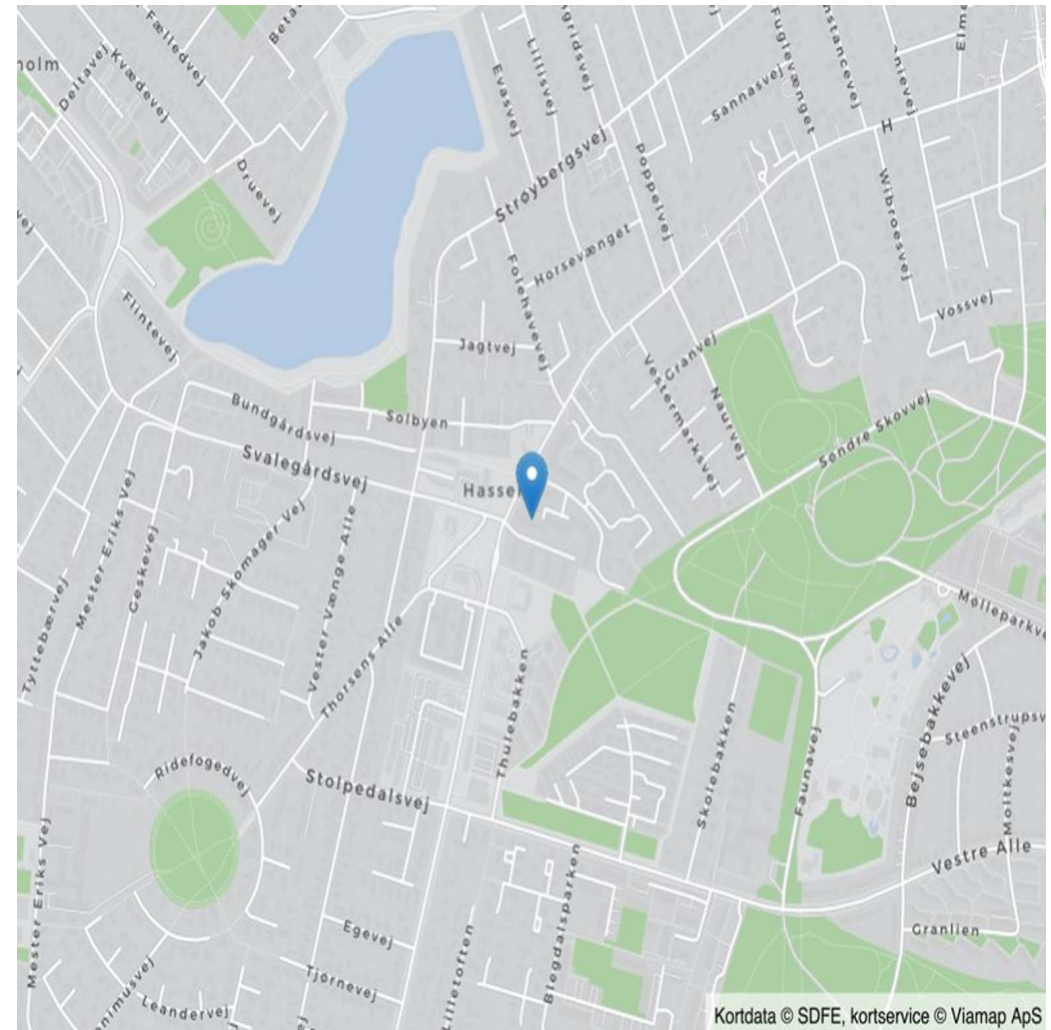
Sagsnr.: 470TK0110
 Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 28.03.2026



REAL
 KLINGGAARD
 KRISTIANSEN

Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Fyrrebakken 16, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

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

Dato: 28.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| Ejendomsstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Ejerlejlighed, beboelse |
| Kommune: | Aalborg |
| Matr.nr.: | 23g Aalborg Ladegård, Hasseri m.fl. |
| BFE-nr.: | 392043 |
| Ejerl. Nr.: | 212 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vand: | Alment vandforsyningsanlæg |
| Vej: | Offentlig vej |
| Kloak: | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation: | Fjernvarme |
| Opført/ombygget år: | 1959 |

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.

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 |

Tilbehør:

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

Keramisk kogeplade Emhætte Opvaskemaskine Indbygningssovn Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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 - Hasseri vej m.m.
Kommuneplan 3.3.B10 - Hasseri vej m.m.
Lokalplan 3-3-103 - Fyrrebakken, Bundgårdsvej m.fl., Hasseri

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

Adresse: Fyrrebakken 16, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

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

Dato: 28.03.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.574 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 + D

Adresse: Fyrrebakken 16, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

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

Dato: 28.03.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|--|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 6.467 | Kontantpris | kr. | 1.845.000 |
| Grundskyld | kr. | 5.731 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 12.950 |
| Fællesudgifter/ejerforening | kr. | 13.356 | Ejerskiftegebyr til administrator, anslået | kr. | 1.750 |
| Ansl. skadedyrsbekæmpelse | kr. | 100 | I alt | kr. | 1.859.700 |
| <p>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.</p> | | | | | |
| 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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.122 md. / 121.465 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.097 md. / 97.161 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: Fyrrebakken 16, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

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

Dato: 28.03.2026

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:

Ejerforening

Navn: E/F fyrbakken

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg