



REAL

Fyrrebakken 16, 1. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	74
Kontantpris	1.845.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.138		
Byggear	1959	Energimærke	D

Sagsnr. **470TK0110**

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

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

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om at kalde en af de fantastiske boliger i Hassers 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.

På Fyrrebakken 16 venter et sandt paradis af bekvemmeligheder, som Hassers har at byde på. Hassers 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.

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.

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 lækker badeværelse. Moderne og velholdte rum som øjer en touch af elegance.

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

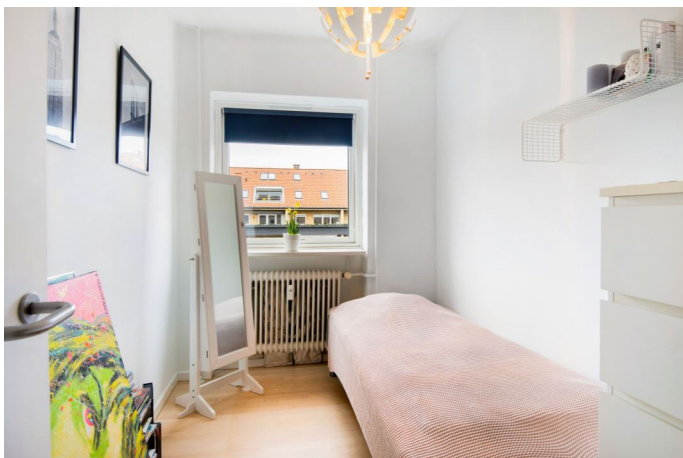
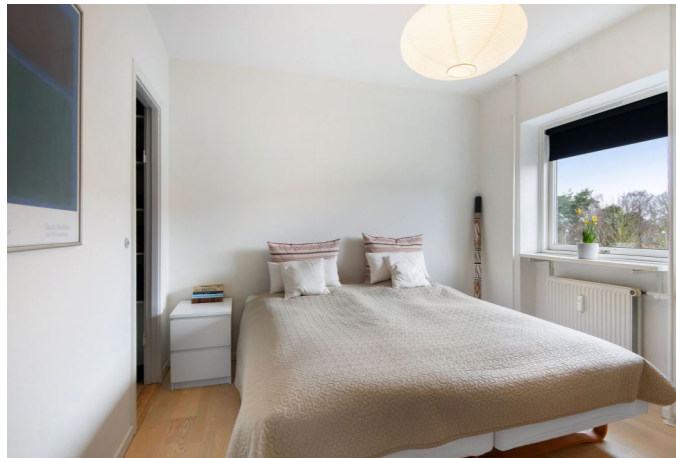
Dato: 30.01.2026



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

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

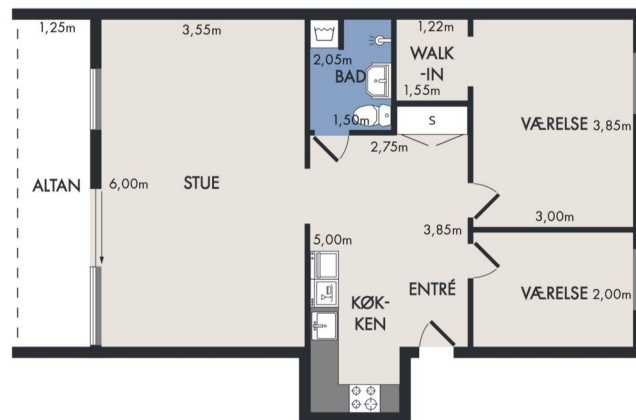
Dato: 30.01.2026



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

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

Dato: 30.01.2026



REAL
KLINGGAARD
KRISTIANSEN

Vejledende plantegning uden ansvar



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

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

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	23 f Aalborg Ladegård, Hasseris m.fl.
BFE-nr.:	392043
Ejl.nr.:	212
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	72 m ²
- heraf boligareal:	68 m ²
- heraf areal til kælder:	4 m ²

BBR-boligareal:	74 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. 30.12.1959 lbnr. 998059-76 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 76_V-A_363
Nr. 2 lyst d. 03.11.1961 lbnr. 998060-76 Tillægstekst Dok om parkering mv, transformerstation/anlæg mv Filnavn: 76_V-A_363
Nr. 3 lyst d. 14.02.1977 lbnr. 998061-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 76_V-A_363
Nr. 4 lyst d. 16.09.1980 lbnr. 998062-76 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 76_AR-A_32
Nr. 5 lyst d. 05.04.1984 lbnr. 998063-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, ændring Filnavn: 76_V-A_363
Nr. 6 lyst d. 25.10.1984 lbnr. 998064-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_AX-A_308
Nr. 7 lyst d. 22.07.1985 lbnr. 998065-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, ændring Filnavn: 76_V-A_363
Nr. 8 lyst d. 28.03.1989 lbnr. 998066-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, ændring Filnavn: 76_V-A_363
Nr. 9 lyst d. 09.05.1996 lbnr. 14909-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 05-037, vedr 25-av Filnavn: 76_S-A_609
Nr. 14 lyst d. 06.06.2023 lbnr. 1014883570 Filnavn: be9826ff-b88b-4c84-ad26-fa945e21ffe6

Tilbehør:

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

Keramisk kogeplade
Emhætte
Opvaskemaskine
Indbygningsovn
Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

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

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.574 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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 D.



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

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

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.467	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.845.000
Grundskyld	kr.	5.731	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Ejerforening	kr.	13.356	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.750
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	1.859.700
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		25.654			

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 9.940 md./ 119.282 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.042 md./ 96.501 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: 28.01.2026
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: Fyrrebacken 16, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

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

Dato: 30.01.2026

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:

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:

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