

A photograph of a yellow house with a wooden deck and outdoor furniture. The house has a red-tiled roof and a white-framed glass door that is open, revealing a dining area inside. On the deck, there is a dark grey outdoor table with six matching chairs. To the left, there is a white and grey trash bin. The house is surrounded by a wooden fence. The sky is blue with some clouds.

REAL

Th. Sauers Vej 82, 9000 Aalborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	96
Kontantpris	1.545.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.576		
Byggear	1987	Energimærke	B

Sagsnr. **464-0143**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

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: Th. Sauers Vej 82, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0143
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 03.07.2025



Beskrivelse:

Attraktivt rækkehus

- Rækkehus i 2 spændende plan
- Soveværelse og 2 børneværelser
- Stort køkken med spiseplads
- Stort badeværelse
- Stue med loft til kip
- Skøn privat ugeneret træterrasse
- God beliggenhed - tæt på ALT

BELIGGENHED:

Dette populære rækkehus har en meget attraktiv beliggenhed. Området har fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne arealer, skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Her er ligeledes nem adgang til indkøb, busstoppested, bakkede naturoplevelser i Gug Alper, Kongshøjsskoven, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Universitetet, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

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: Brian Harbo

Adresse: Th. Sauers Vej 82, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0143
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 03.07.2025

Attraktivt rækkehus

- Rækkehus i 2 spændende plan
- Soveværelse og 2 børneværelser
- Stort køkken med spiseplads
- Stort badeværelse
- Stue med loft til kip
- Skøn privat ugeneret træterrasse
- God beliggenhed - tæt på ALT

BELIGGENHED:

Dette populære rækkehus har en meget attraktiv beliggenhed. Området har fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne arealer, skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Her er ligeledes nem adgang til indkøb, busstoppested, bakkede naturoplevelser i Gug Alper, Kongshøjskoven, Østerådal, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Universitetet, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes indenfor i rummelig forgang med god plads til at modtage gæsterne. Herfra adgang til husets store badeværelse med bruseniche, samt kombineret vaskemaskine/tørretumbler. Her er stort køkken med god spiseplads og fra køkkenet er der udgang til stor sydvendt træterrasse - her er du ugeneret og der er god plads til grill og hygge. Herudover er der fra køkkenet adgang til to gode værelser.

På 1. sal er der hyggelig stue med loft til kip, hvilket giver en fantastisk rumfornemmelse og soveværelse med hems.

Der medfølger kælderrum til opbevaring.

Der er nem parkering lige udenfor døren efter først til mølle princippet.

Adresse: Th. Sauers Vej 82, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0143
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 03.07.2025



Adresse: Th. Sauers Vej 82, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0143
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 03.07.2025



Adresse: Th. Sauers Vej 82, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0143
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 03.07.2025



Adresse: Th. Sauers Vej 82, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0143
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

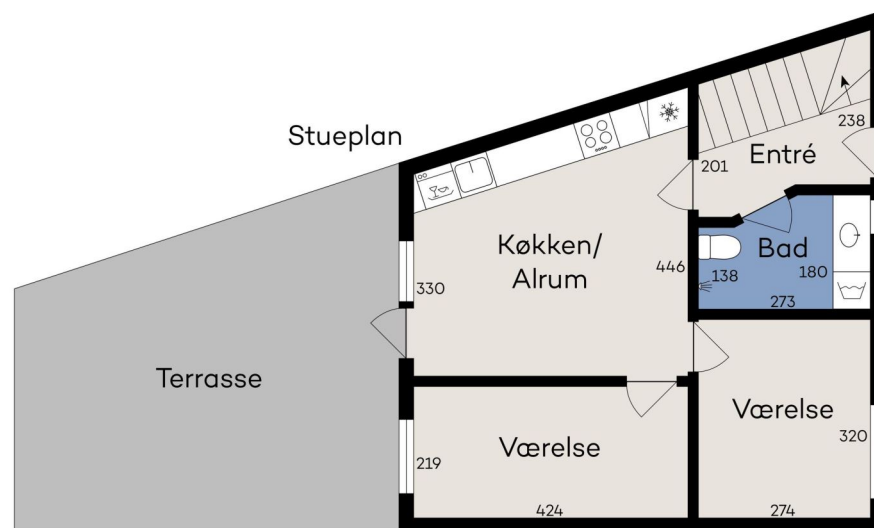
Dato: 03.07.2025



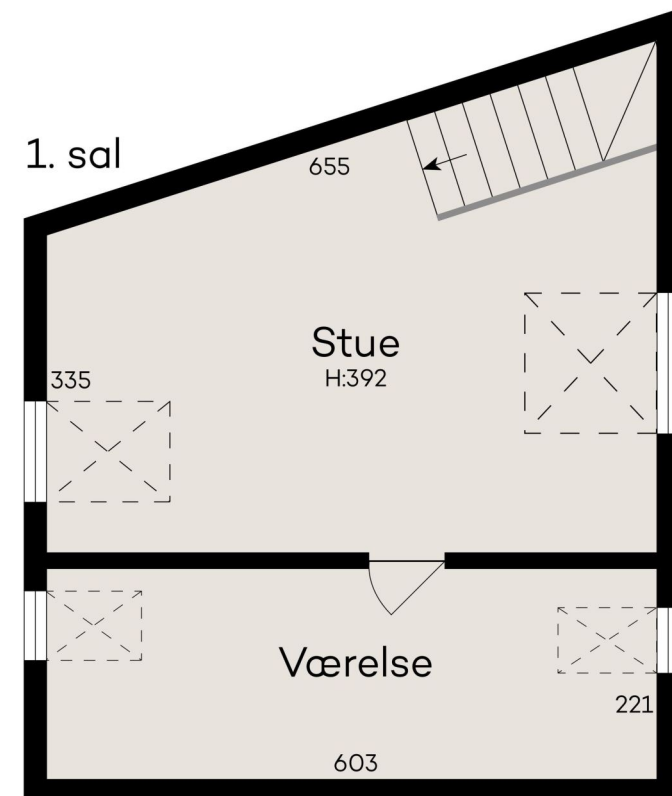
Adresse: Th. Sauers Vej 82, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0143
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 03.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar

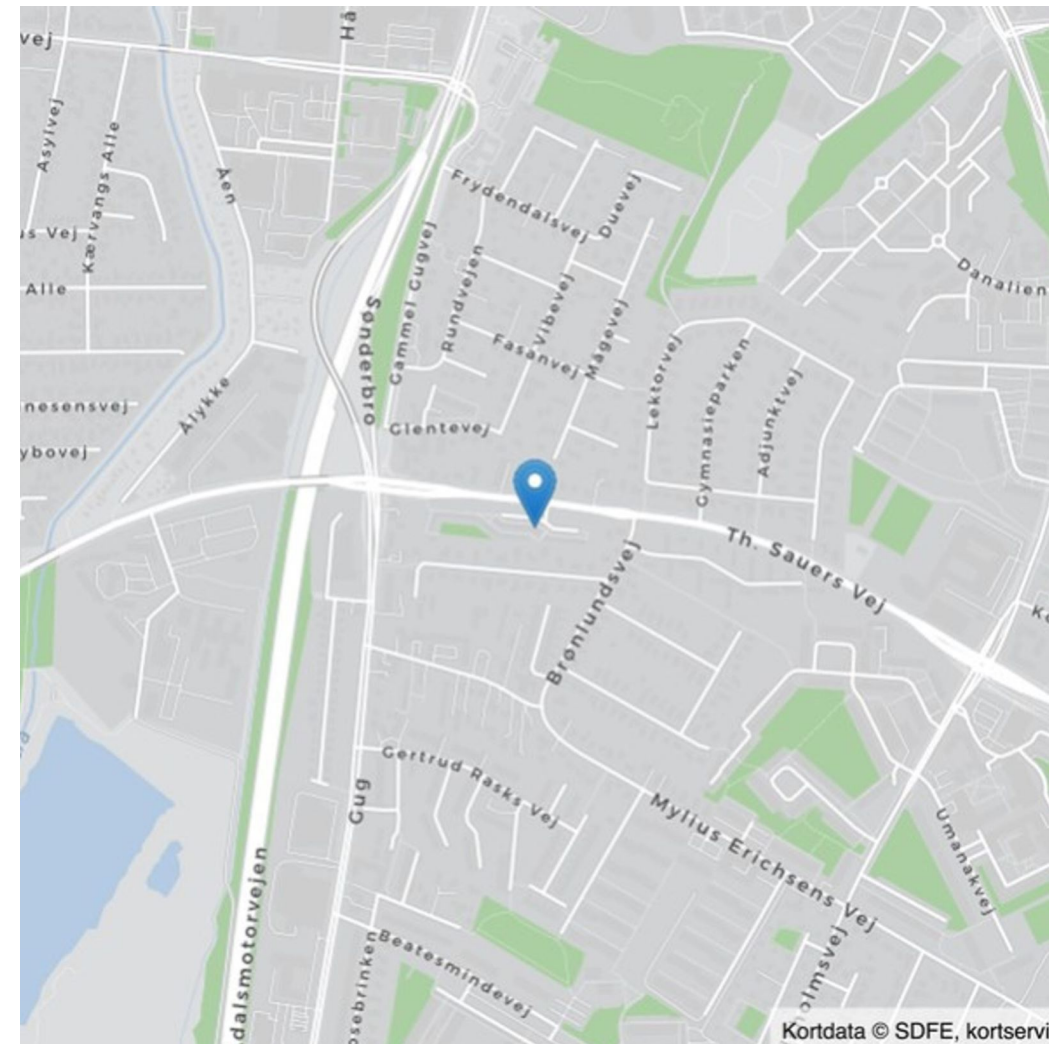
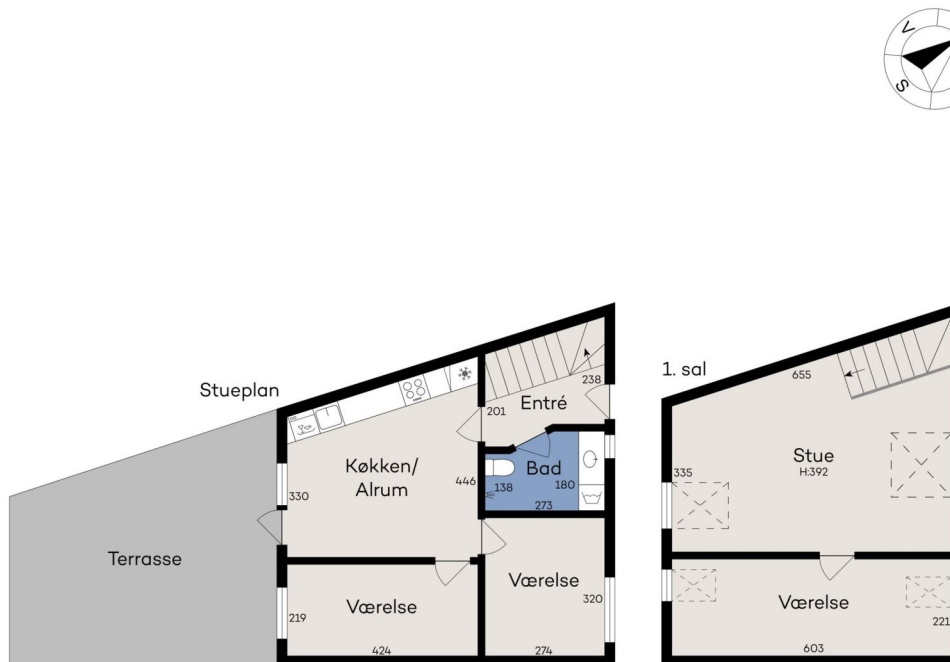


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Th. Sauers Vej 82, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0143
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 03.07.2025

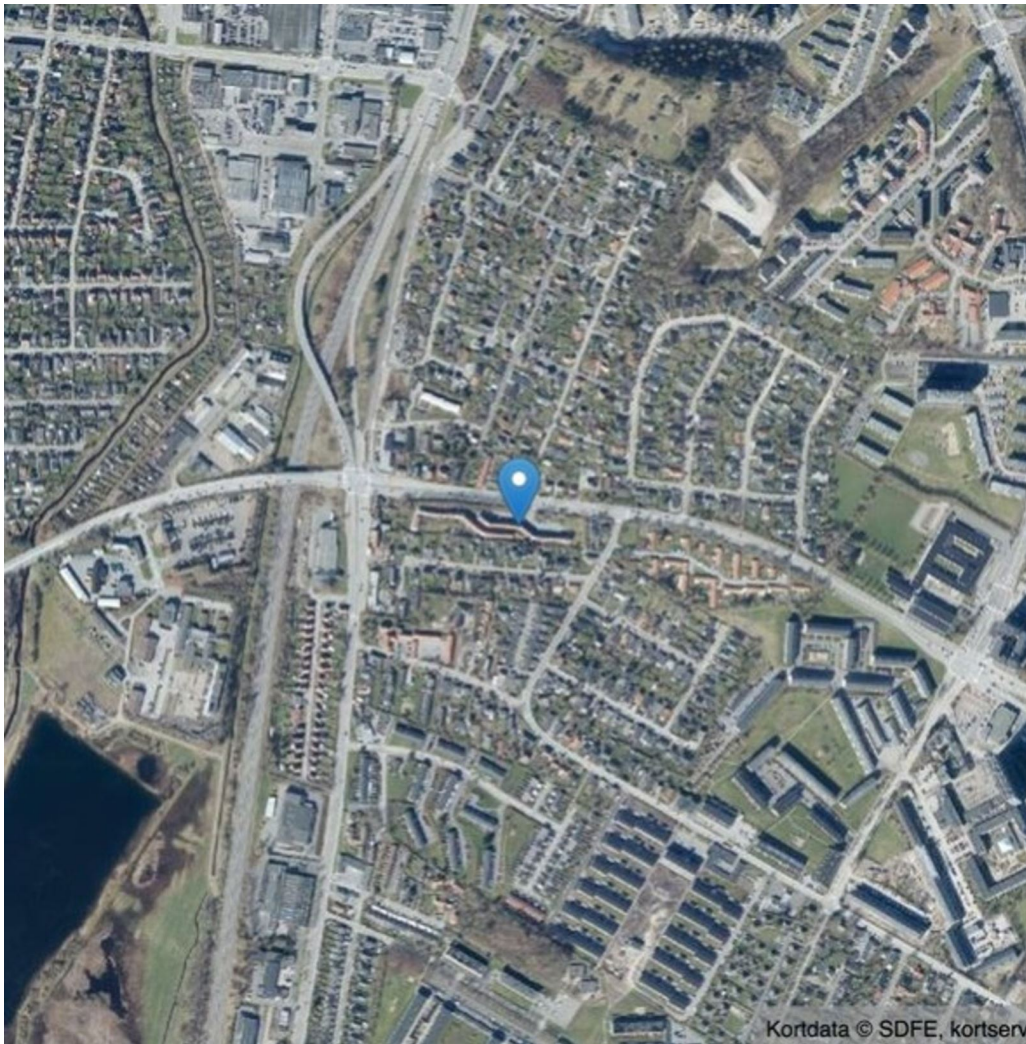


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Th. Sauers Vej 82, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0143
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 03.07.2025



Adresse: Th. Sauers Vej 82, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0143
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 03.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	22 p Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	405818
Ejerl.nr.:	40
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.237.000 kr.
Grundværdi:	1.137.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.789.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	909.600 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	100 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	54 m ²
Heraf areal i	42 m ²
Heraf andre arealer:	4 m ²
BBR-boligareal:	96 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	18/1000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	40.000 kr.
I form af:	Ejerforening
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 27.07.1889 lbnr. 970845-76 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv.
Nr. 2 lyst d. 18.12.1897 lbnr. 970846-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 3 lyst d. 16.11.1912 lbnr. 970847-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 4 lyst d. 07.05.1956 lbnr. 970848-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 5 lyst d. 03.03.1981 lbnr. 970849-76 Tillægstekst Dok om ekspropriation mv.
Nr. 6 lyst d. 30.12.1985 lbnr. 970850-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 07-015.
Nr. 8 lyst d. 16.05.2022 lbnr. 1013915598.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.B5 - 4.2.B4
LOKALPLAN: 08-0115 Boligområde Th. Sauers Vej

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport

Grundejerforening: Ja

Navn: Ejerforeningen Sauershøj
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Bosch køle-/fryseskab - Indesit Komfur - emhætte - Bosch opvaskemaskine
Candy Combi vaskemaskine og tørretumbler
Fibernet

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

P-plads efter "Først til mølle" princippet.
Legeplads og cykelskure.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Th. Sauers Vej 82, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0143
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 03.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.617 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.06.2023. - 31.05.2024. kr. 9.617,26
Vand i perioden 01.06.2023. - 31.05.2024. kr. 1.672,22

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. 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 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.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Th. Sauers Vej 82, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0143
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 03.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.127	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.545.000
Grundskyld	kr.	6.731	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Ejerforening	kr.	14.928	I alt	kr.	1.556.150
Rottebekæmpelse	kr.	130	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		30.916			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.508 md./ 102.095 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.789 md./ 81.473 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 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: 03.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Th. Sauers Vej 82, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0143
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 03.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	1.191.546	1.191.546	1.197.962	DKK	2,3	68.904	27,25	3,12			Nej	

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

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Jeg har mange års erfaring i ejendomsmægler- og finansbranchen i Nordjylland, så jeg tør godt kalde mig for din Boligekspert.

Jeg tager det personligt og står derfor til din rådighed og du er altid velkommen til at kontakte mig for en drøftelse af dine muligheder. Hvad enten du skal sælge eller købe, vil jeg altid gøre alt for at du får en god oplevelse og kan altid hjælpe dig.

Har du spørgsmål eller ønsker du yderligere information, er du altid meget velkommen til at kontakte mig. Jeg træffes altid på 98 149 147.

Med venlig hilsen