



REAL

Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	90
Kontantpris	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.848	Grund m2	165
Byggear	1954	Energimærke	A2010

Sagsnr. **464-0349**

RealMæglerne Brian Harbo

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

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 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Attraktivt beliggende rækkehus på hele 140 etagemeter plus hems

- Stueplan med stort vinduesparti og direkte udgang til hævet vestvendt terrasse
- Hele 2 badeværelser
- 1. sal nyere renoveret
- Skøn rummelig nyere hems
- God og tør kælder med mange muligheder
- Tag fra 2020
- Fantastisk altan, terrasse og skøn lukket have
- 10 minutters gang til Aalborgs største grønne oase, Østerådal

BELIGGENHED:

Velkommen til dette populære rækkehus med en meget attraktiv beliggenhed som det 4. i rækken fra vejen. Foran hoveddøren får du parkering lige udenfor døren.

Rækkehuset er beliggende centralt i forhold til Aalborg Centrum og det tager kun 10 minutter på cykel at komme til Aalborg C.

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 og Golfparken, 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 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 28.01.2026

Attraktivt beliggende rækkehus på hele 140 etagemeter plus hems

- Stueplan med stort vinduesparti og direkte udgang til hævet vestvendt terrasse
- Hele 2 badeværelser
- 1. sal nyere renoveret
- Skøn rummelig nyere hems
- God og tør kælder med mange muligheder
- Tag fra 2020
- Fantastisk altan, terrasse og skøn lukket have
- 10 minutters gang til Aalborgs største grønne oase, Østerådalen

BELIGGENHED:

Velkommen til dette populære rækkehus med en meget attraktiv beliggenhed som det 4. i rækken fra vejen. Foran hoveddøren får du parkering lige udenfor døren.

Rækkehuset er beliggende centralt i forhold til Aalborg Centrum og det tager kun 10 minutter på cykel at komme til Aalborg C.

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, Østerådalen og Golfparken, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Universitetet, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i åben entré med adgang til fint lyst badeværelse. Fra entréen ledes du helt naturligt ind i husets køkken med spiseplads. Fra køkkenet er der adgang til skøn hyggelig stue med dejligt lysindfald. Fra stuen er der udgang til skøn nyere vestvendt altan.

På 1. salen finder du 1 godt lyst værelse, samt et stort soveværelse med walk-in-closet, som kan laves til et ekstra værelse. Fra gangen er der trappe til nyere skøn hems, der er det perfekte lege-/multirum eller hjemmekontor.

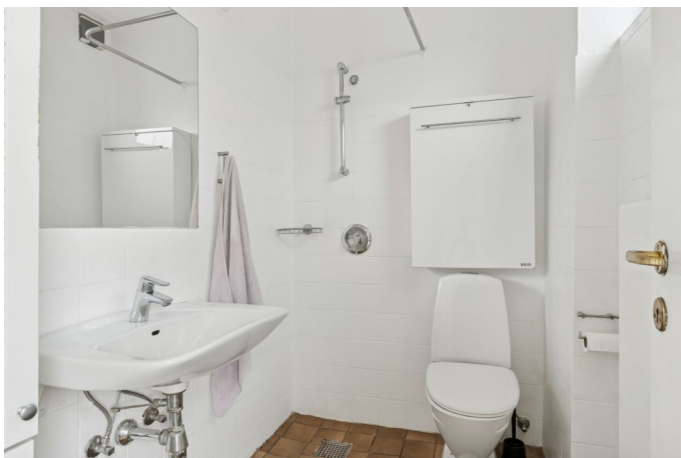
Der er endvidere højloftet kælder hvor der er funktionelt vaskerum med god bord- og skabsplads, samt vaskemaskine og tørretumbler. Herudover husets andet badeværelse med bruseniche. Endelig er der et stort opholdsrum, der er perfekt til multirum, træningsrum, ekstra stue eller hvad der passer til jer. Kælderen har egen indgang fra begge sider af huset, både direkte fra din p-plads og fra haven.

Haven er ugeneret og byder på skønt græsareal og som nævnt en dejlig vestvendt altan, der er hævet så du får dejlig udsigt og gode muligheder for at nyde solen. Derudover er der terrasse i niveau med haven, denne er også vestvendt.

Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 28.01.2026



Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

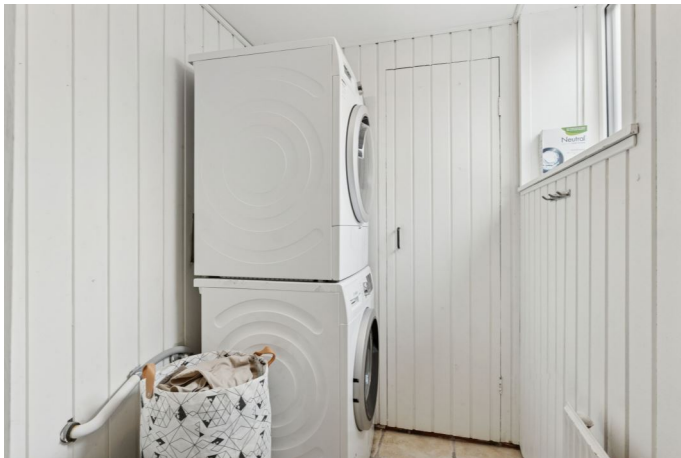
Dato: 28.01.2026



Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 28.01.2026



Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 28.01.2026



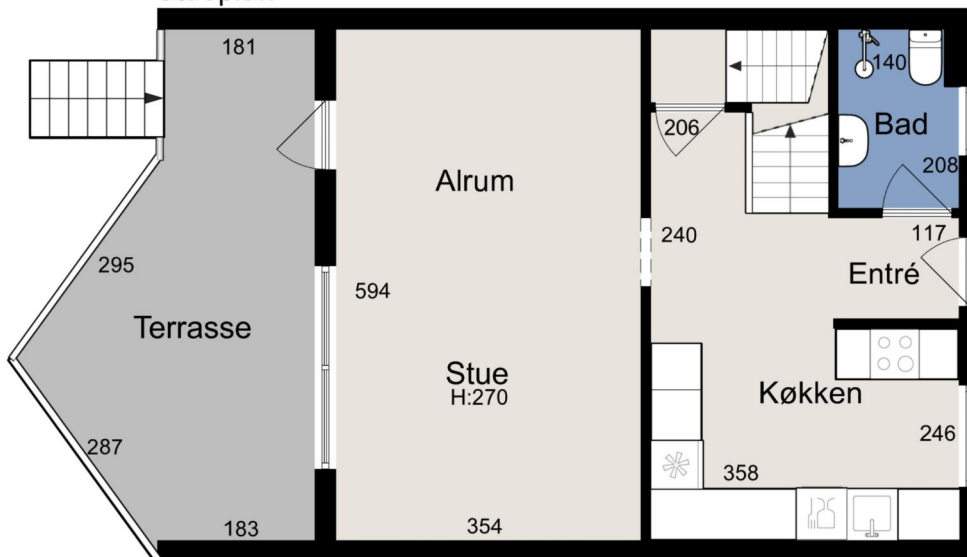
Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 28.01.2026

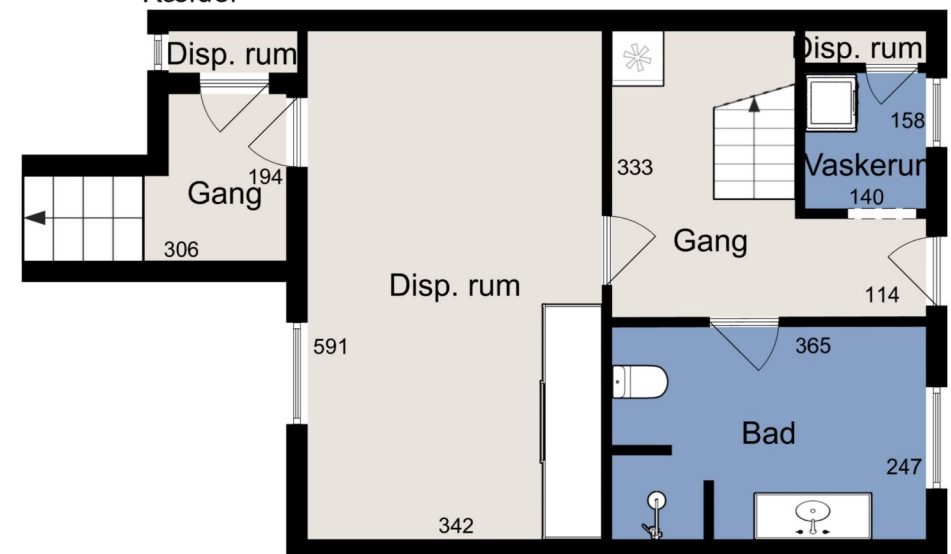


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

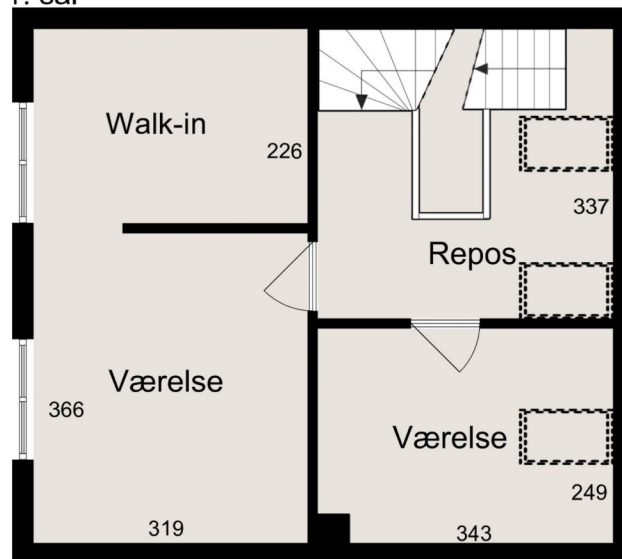
Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

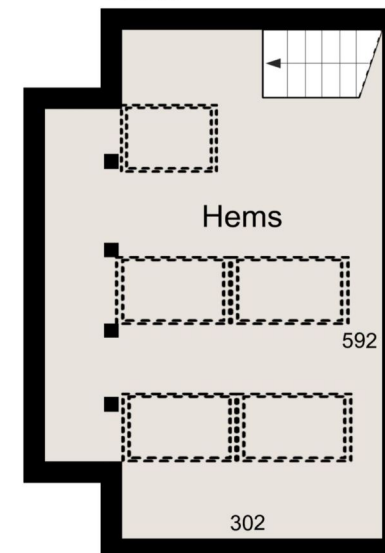
Dato: 28.01.2026



1. sal



Hems



Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0349
 Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	15 cu Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5552849
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.989.000 kr.
Grundværdi:	1.038.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.591.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	830.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	165 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	50 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 27.07.1889 lbnr. 968290-76 Tillægstekst Dok om der ikke må foretages noget til skade for Aalborg vandforsyning.
 Nr. 2 lyst d. 18.12.1897 lbnr. 968291-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv.
 Nr. 3 lyst d. 16.11.1912 lbnr. 968292-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv.
 Nr. 4 lyst d. 19.01.1955 lbnr. 968293-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv.
 Nr. 5 lyst d. 01.11.1963 lbnr. 968294-76 Tillægstekst Byplanvedtægt.
 Nr. 6 lyst d. 01.02.1973 lbnr. 968295-76 Tillægstekst Tillæg til byplan.
 Nr. 7 lyst d. 02.02.1976 lbnr. 968296-76 Tillægstekst Dok om at matr.nr kun kan overdrages i forb med den dertil hørende 1/11 af 15 Æ.
 Nr. 8 lyst d. 02.02.1976 lbnr. 968297-76 Tillægstekst Dok om at matr.nr kun kan overdrages i forb med den dertil hørende 1/18 af 15 CZ.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.B3
 LOKALPLAN: BPV5 Frydendalskvarteret

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

AEG køleskab - AEG fryser -AEG komfur med keramisk kogeplade - Thermex emhætte - Beko opvaskemaskine
 Bosch Avantixx 7 vaskemaskine
 Stofa - Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Himmerland Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.08.2024. - 31.07.2025. kr. 11.158,55

Vand og kloak i perioden 01.08.2024. - 31.07.2025. kr. 7.386,66

El i perioden 01.08.2025. - 31.08.2025. kr. 566,35 (BEMÆRK: opgørelse alene for én måned)

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.115	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	6.145	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.292
Husforsikring	kr.	4.387	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	2.320.942
Rottebekæmpelse	kr.	101			

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

22.178

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.356 md./ 148.272 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.996 md./ 119.951 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: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 28.01.2026

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.207.237	1.207.237	1.227.515	DKK	5	91.757	25,50	5,40			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.

17.09.2025.: Forbehold på forsikring:

Anden Bygningsbeskadigelse og Udv. Vandskade

Vedr. Bolig 50 kvm.

Skade der kan tilbageføres til tag og tagbelægning er undtaget jf. tilstandsrapport.

Skade der kan tilbageføres til badeværelser er undtaget jf. tilstandsrapport.

Svampe, råd- og insektangreb

Vedr. Bolig 50 kvm.

Skade der kan tilbageføres til tag og tagbelægning er undtaget jf. tilstandsrapport.

Skade der kan tilbageføres til badeværelser er undtaget jf. tilstandsrapport.

Skade på skjulte rør/stikledninger

Vedr. Bolig 50 kvm.

Følgende er undtaget fra den udvidede rørskadeforsikring:

Badeværelser jf. tilstandsrapporten.

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