

Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**111**
Kontant	**1.795.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.992**		
Byggeår	**1987**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **470TK0234**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
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: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0234
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

Dato: 15.11.2026



Skønt solrigt rækkehus i Aalborg

Området: Rækkehuset ligger nær områderne Frydendal og Gymnasieparken – tæt på Østerådalen – hvorfra der er kort afstand til alt det, der får hverdagen til at hænge sammen. Fra adressen er der blandt andet ikke mere end ti minutters cykeltur til gågadens mange restauranter og specialbutikker. Er der børn i hjemmet, kan I glæde jer over, at nærmiljøet byder på flere skoler og daginstitutioner.

Ejerforeningen: Rækkehuset ligger tilbagetrukket fra vejen, hvilket giver en rolig beliggenhed. Boligerne er opført i 1987 efter gode, klassiske principper, og i rækkehuset er der skiftet vinduer i nyere tid. Der er mulighed for parkering lige ved ejendommen, hvis kulørte facade har et flot udtryk. Rækkehuset har status som ejerlejlighed og er beliggende i en sund og veldrevet ejerforening. Her er gode fællesfaciliteter, herunder legeplads, og der hører et separat kælderrum til boligen.

Rækkehuset: Skønne lysindfald og åbne rumforløb – det er blot noget af det, I kan forvente, hvis I bliver ejere af dette skønne rækkehus i Aalborg, der er det perfekte alternativ til en traditionel ejerlejlighed. Boligen fremstår indflytningsklar og er fordelt på tre plan. Glæd jer desuden til at tilbringe de lune sommermåneder i den aflukkede have mod syd.

Inden døre bydes man velkommen af en rummelig entré med plads til overtøjet. Herfra findes boligens primære badeværelse, som står flot i lyse farver, byder på god plads og er udstyret med vaskesøjle. Fra entréen fortsætter man ind i køkken-alrummet, der byder på masser af bord- og skabsplads til kokken samt god plads til spisebordet. Fra køkkenet er der direkte udgang til den solrige gårdhave.

På førstesalen møder man en rummelig og lys stue med rig mulighed for indretning af det bløde sofamøblement. Her findes også boligens første værelse, som kan anvendes efter behov. Bevæg jer videre op på anden sal, hvor boligens primære soveværelse ligger skønt og ugeneret med god skabsplads. På denne etage finder man desuden endnu et værelse med loft til kip og en hyggelig hems, der gør det til et oplagt børneværelse. Endelig rummer etagen også et ekstra badeværelse med en mindre bruseplads.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

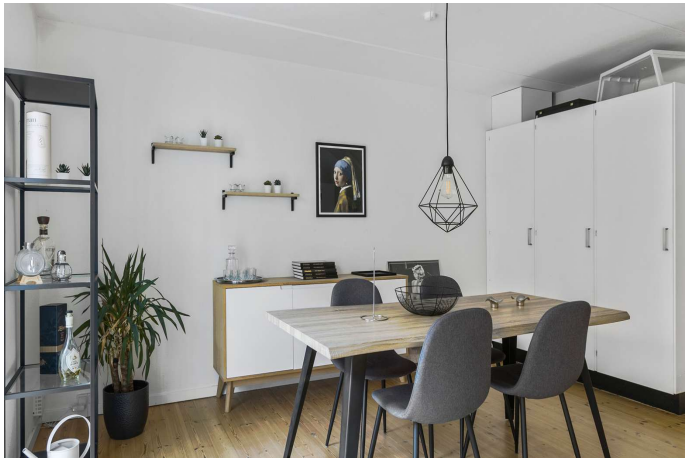
Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0234
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

Dato: 15.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

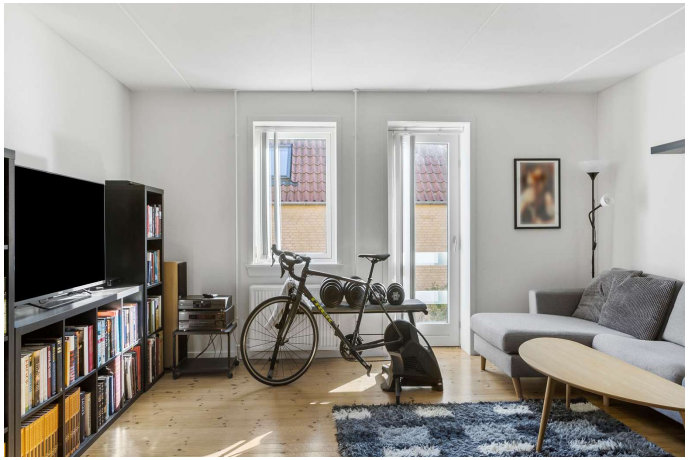
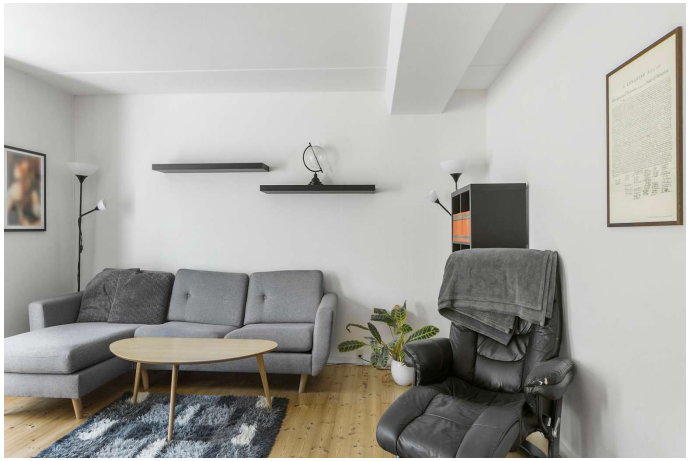
RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0234
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

Dato: 15.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0234
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

Dato: 15.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

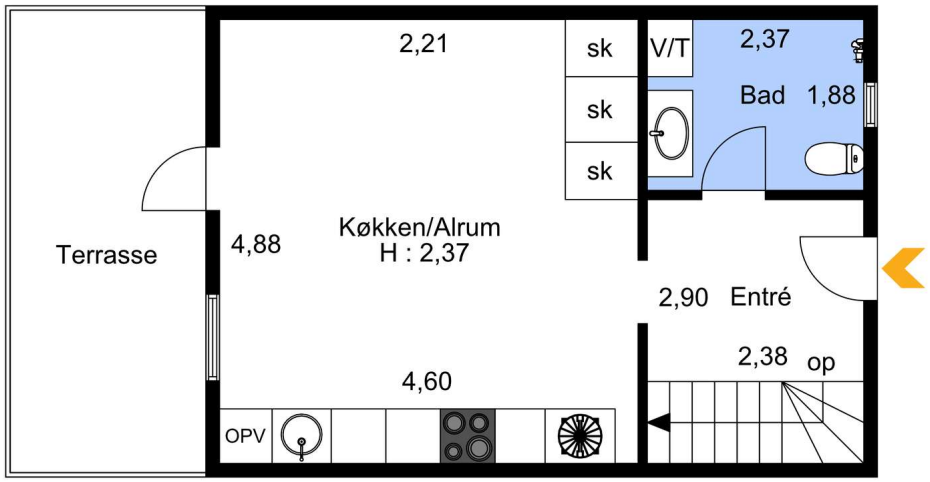
RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0234
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

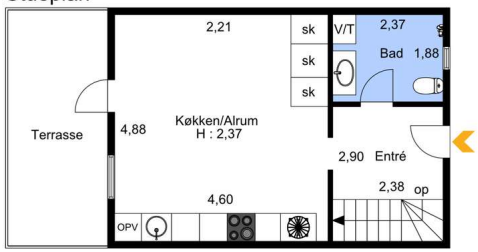
Dato: 15.11.2026

Stueplan

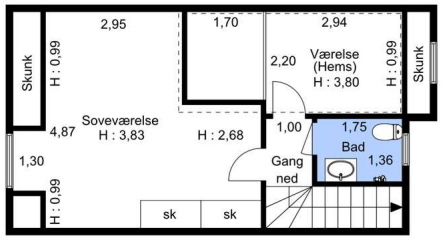


Vejledende tegning uden ansvar.

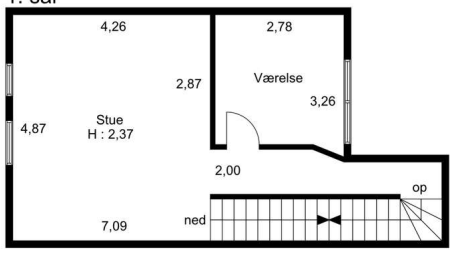
Stueplan



2. sal



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

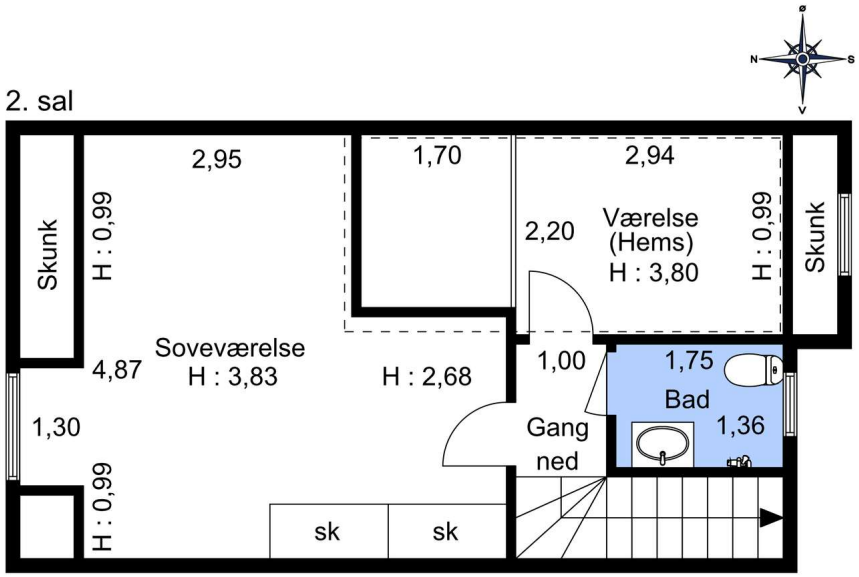
RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0234
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

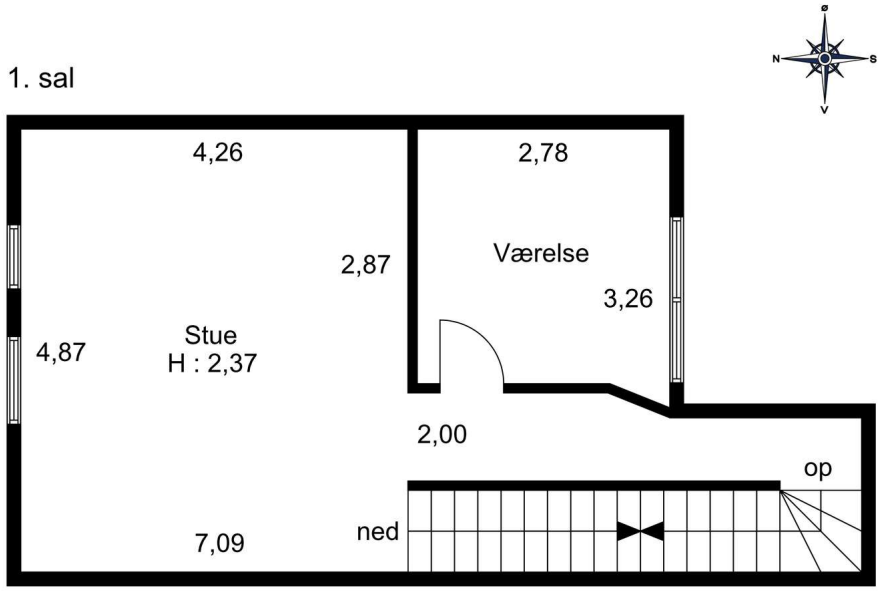
Dato: 15.11.2026

2. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

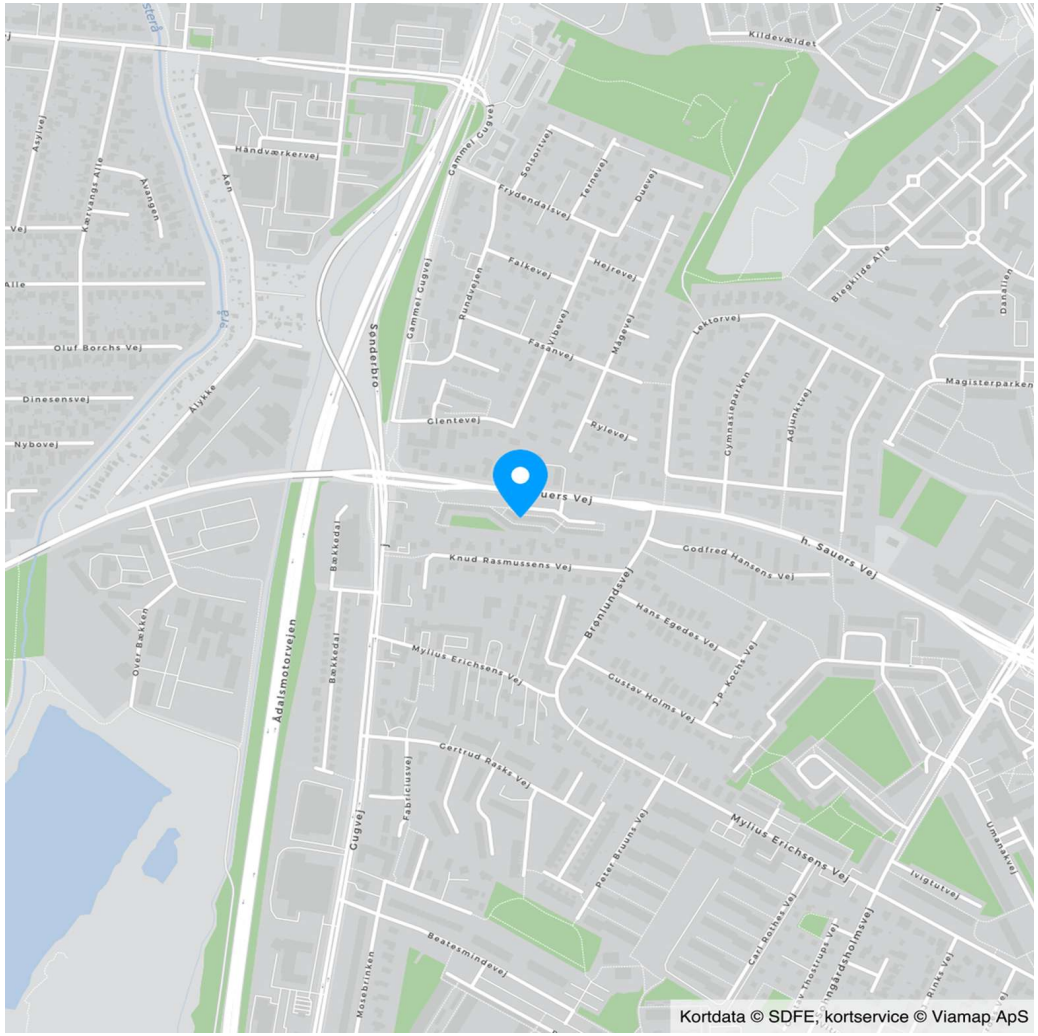
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0234
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

Dato: 15.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0234
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	22p Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	405810
Ejerl. Nr.:	33
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	2.445.000
Grundværdi:	1.171.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.956.000
Grundlag for grundskyld:	936.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	115 m²
- Heraf tinglyst boligareal	111 m²
- Heraf andre tinglyste arealer	4 m²
BBR-boligareal:	111 m²

** 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.

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 27.07.1889 - Dok om vandforsyning mv
- Nr. 2: 18.12.1897 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 16.11.1912 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 07.05.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 03.03.1981 - Dok om ekspropriation mv
- Nr. 6: 30.12.1985 - Lokalplan nr. 07-015
- Nr. 8: 16.05.2022 - Vedtægt for Ejerforeningen Sauershøj, ejerlejligherne nr. 1-52, af matr. nr. 22p Sohngårdsholm Hovedgaard, Aalborg Jorder.T-h.Sauersvej 4-106, 9000 Aalborg

Planer
Kommuneplan 4.2.B4 - Th. Sauers Vej
Lokalplan 07-015 - Boligområde, Th. Sauers Vej

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0234
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

Dato: 15.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.770 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales kr. 325 i aconto vand og kr. 450 i aconto varme

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 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 i 2025. 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 i 2025 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0234
Ejerudgift/md.: kr. 2.992

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.976
Grundskyld	kr.	6.932
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	18.900
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.908

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
I alt	kr.	1.809.400

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.

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 10.120 md. / 121.439 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.096 md. / 97.153 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 1.795.000	Sagsnr.: 470TK0234 Ejerudgift/md.: kr. 2.992	Dato: 15.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 9: hovedstol kr. 1.530.000 Nr. 10: hovedstol kr. 320.700 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

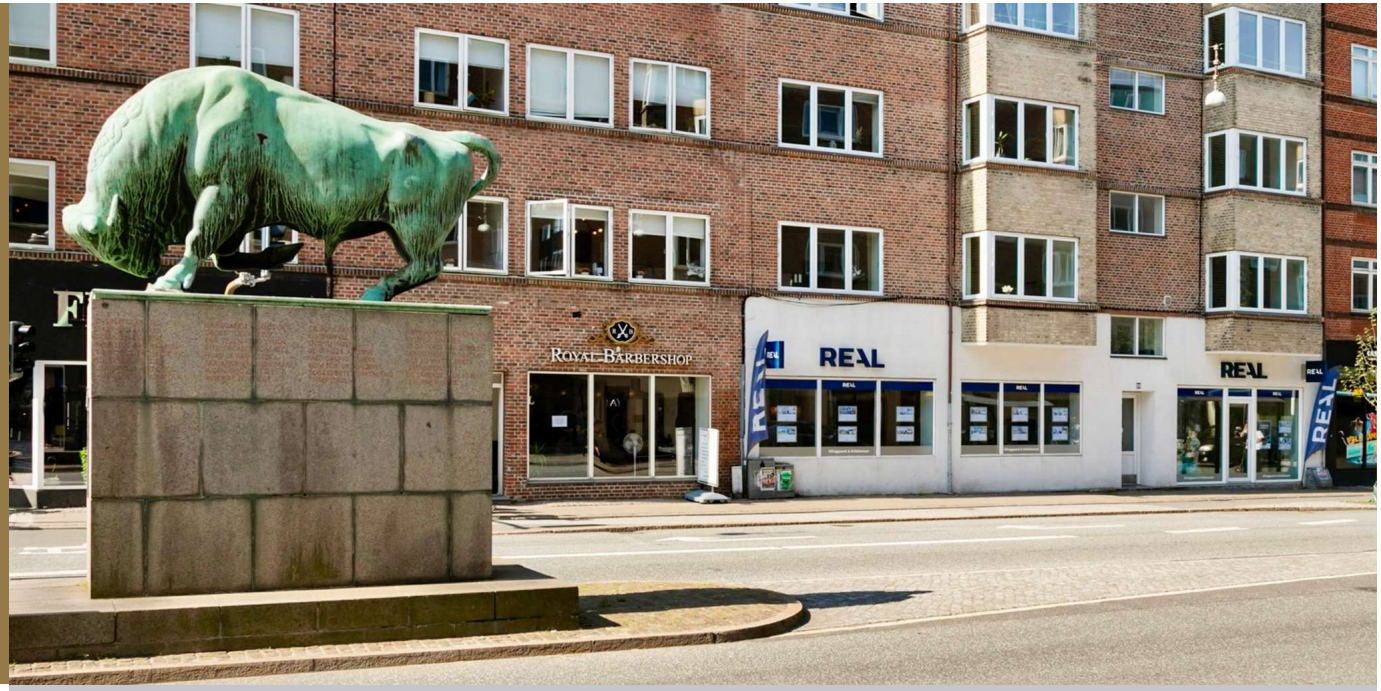
Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Sauershøj
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 0 / 0
Tinglyst: 22 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Depotrum i kælder
Parkeringsplads efter først til mølle
Legeplads

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