



REAL

Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	111
Kontantpris	1.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.992		
Byggear	1987	Energimærke	A2010

Sagsnr. **470TK0234**

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: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

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

Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

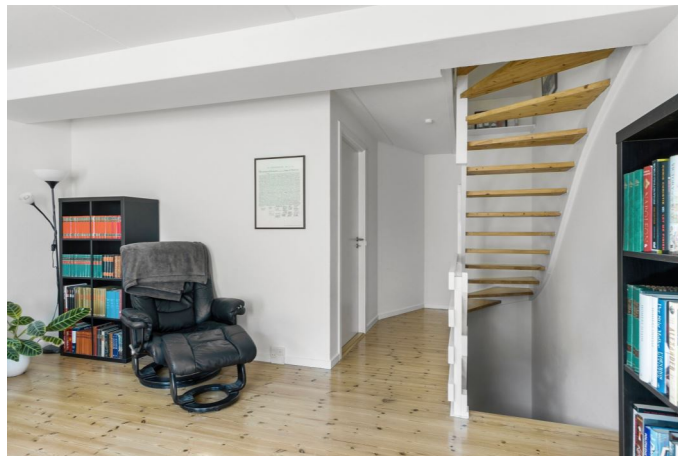
Dato: 27.01.2026



Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

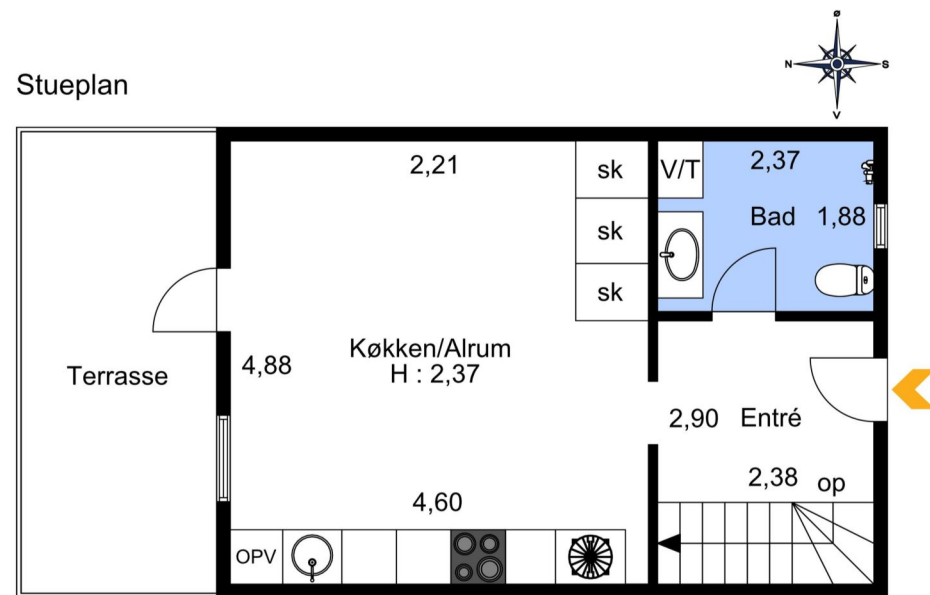
Dato: 27.01.2026



Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

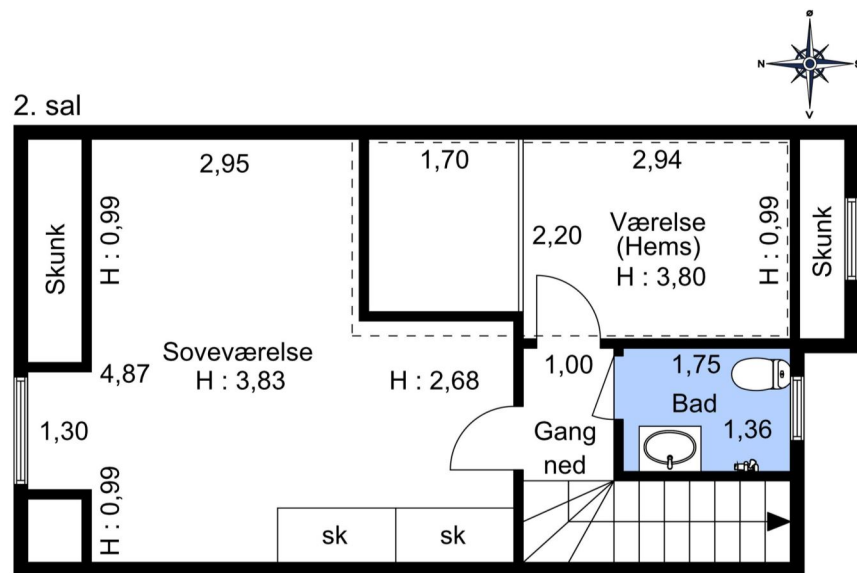


Vejledende tegning uden ansvar.

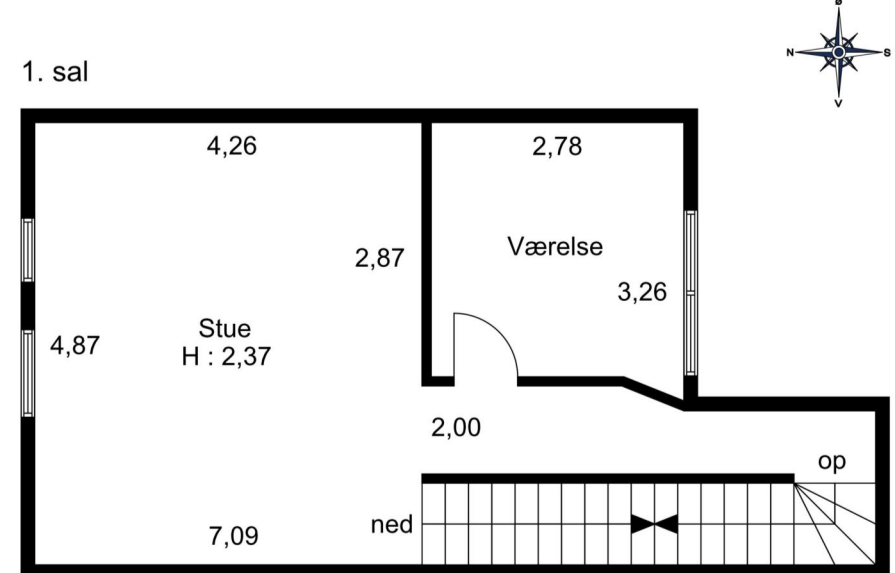
Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

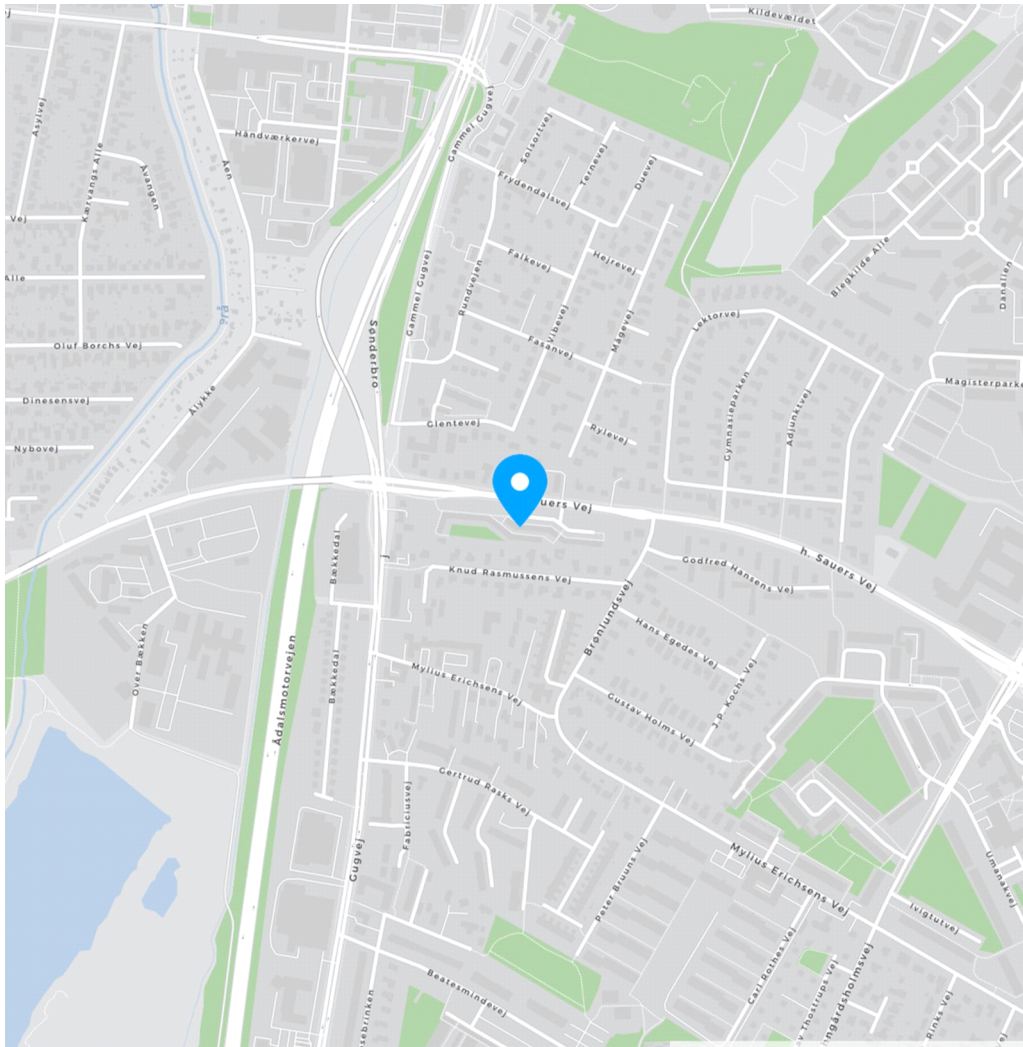


Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 27.01.2026





Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	22 p Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	405810
Ejl.nr.:	33
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	115 m ²
- heraf boligareal:	111 m ²
- heraf areal til kælder:	4 m ²
BBR-boligareal:	111 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. 27.07.1889 lbnr. 970796-76 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv Filnavn: 76_Y-A_67
Nr. 2 lyst d. 18.12.1897 lbnr. 970797-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_M-A_92
Nr. 3 lyst d. 16.11.1912 lbnr. 970798-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_D-A_82
Nr. 4 lyst d. 07.05.1956 lbnr. 970799-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_Q-A_12
Nr. 5 lyst d. 03.03.1981 lbnr. 970800-76 Tillægstekst Dok om ekspropriation mv Filnavn: 76_I-A_274
Nr. 6 lyst d. 30.12.1985 lbnr. 970801-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 07-015 Filnavn: 76_G-A_588
Nr. 8 lyst d. 16.05.2022 lbnr. 1013915598 Filnavn: 5aadf610-f925-42f0-8bd3-73f5058b103e

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.



Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.770 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales kr. 325 i aconto vand og kr. 450 i aconto varme

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Th. Sauers Vej 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.976	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	6.932	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Ejerforening	kr.	18.900	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.850
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	1.910.100
			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			35.908		

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 10.215 md./ 122.576 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.263 md./ 99.158 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: 24.01.2026
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 68, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 27.01.2026

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.: Nej

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:

Depotrum i kælder
Parkeringsplads efter først til mølle
Legeplads

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