

REAL



Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	90
Kontant	2.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.855	Grund m ²	165
Byggeår	1954	Energimærke	A2010 +

Sagsnr. **464-0349**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 30.04.2026



ATTRAKTIVT RÆKKEHUS

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, bakke- de naturoplevelser i Gug Alper, Kongshøjskoven, Østerådalen og Golfparken, svømme- mehal 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. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 30.04.2026

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.

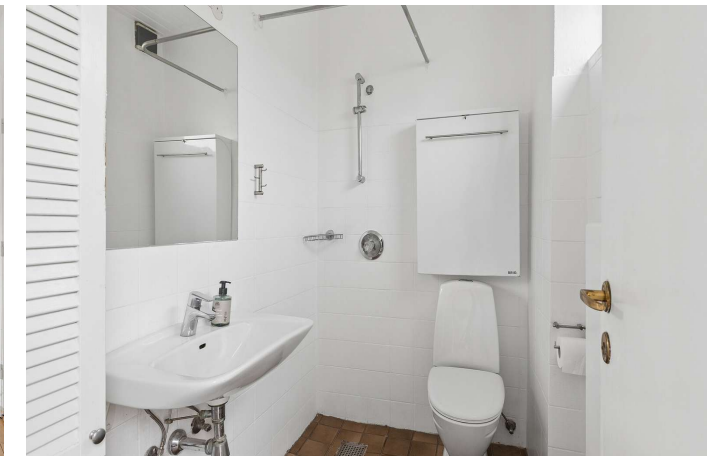
Der er endvidere højloftet kælder hvor der er funktionelt vaskerum med god bord- og skabsplads, samt vaskemaskine og tørretumbler. Herudover husets andet badeværelse med bruseniche. Endelig er der et stort opholdsrum, der er perfekt til multirum, træningsrum, ekstra stue eller hvad der passer til jer. 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. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 30.04.2026

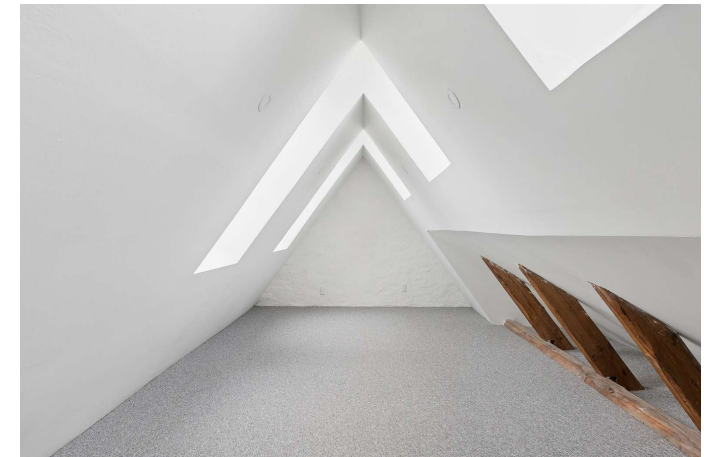
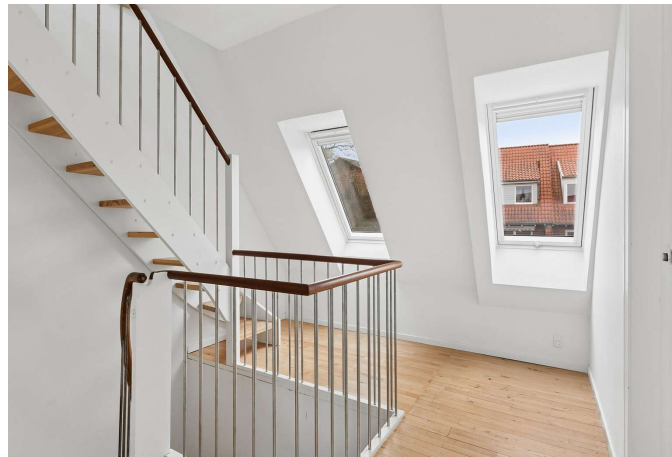
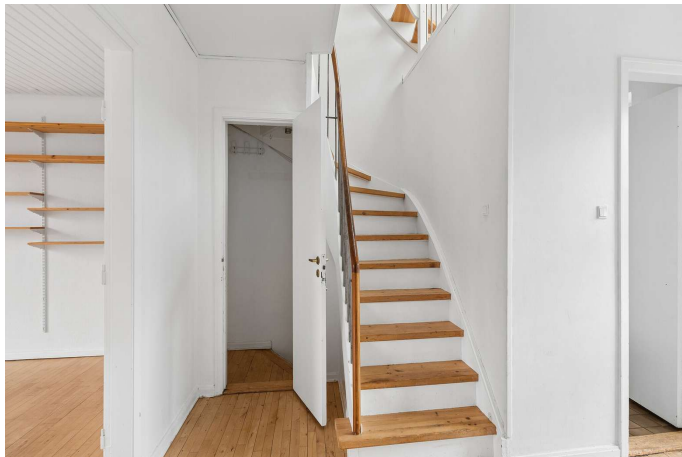




Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

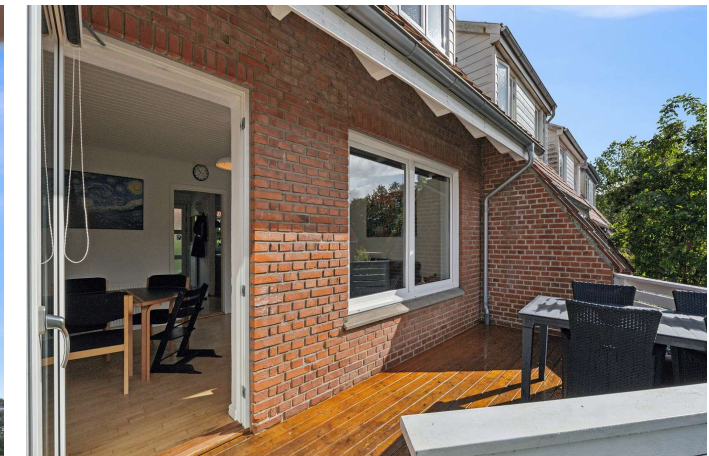
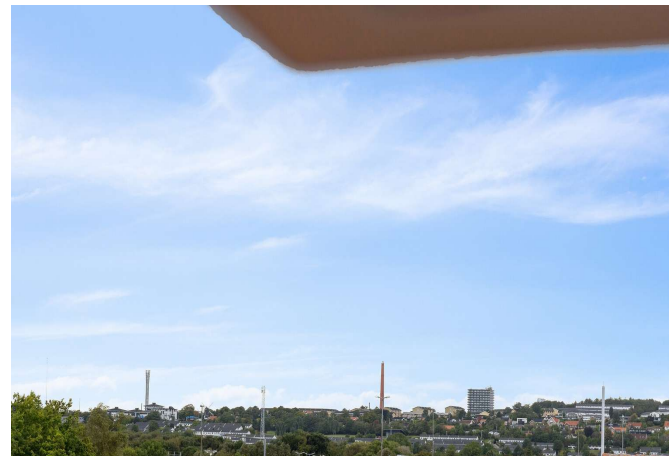
Dato: 30.04.2026



Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 30.04.2026





Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 30.04.2026

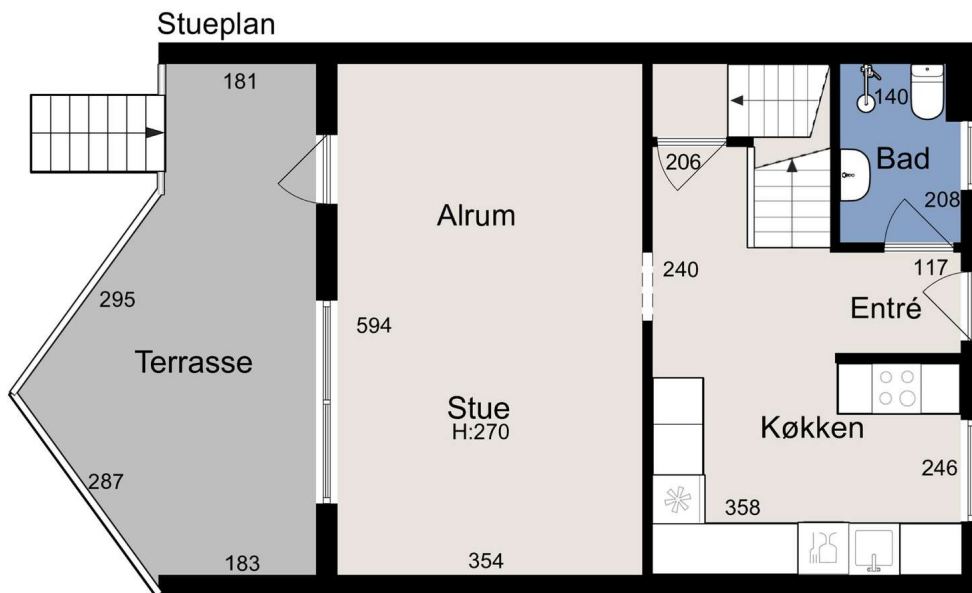




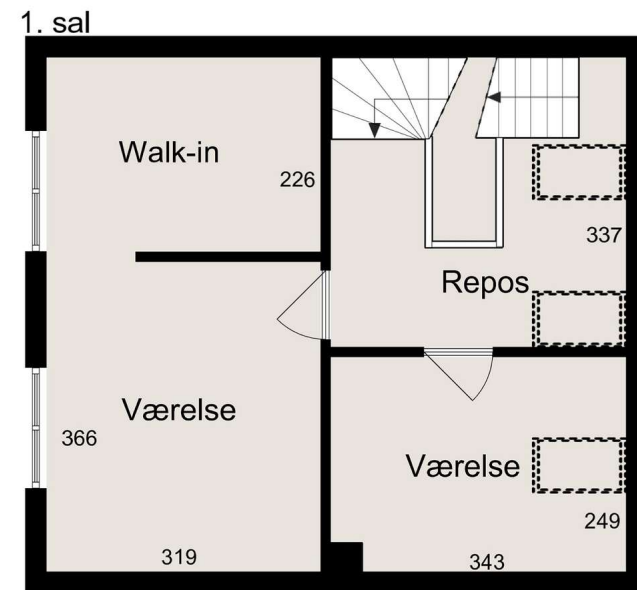
Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0349
 Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 30.04.2026



Stueplan



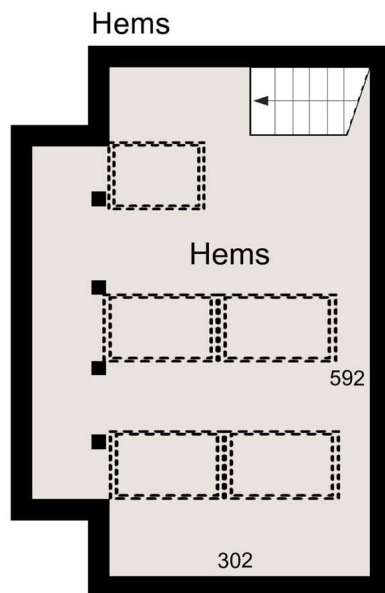
1. sal



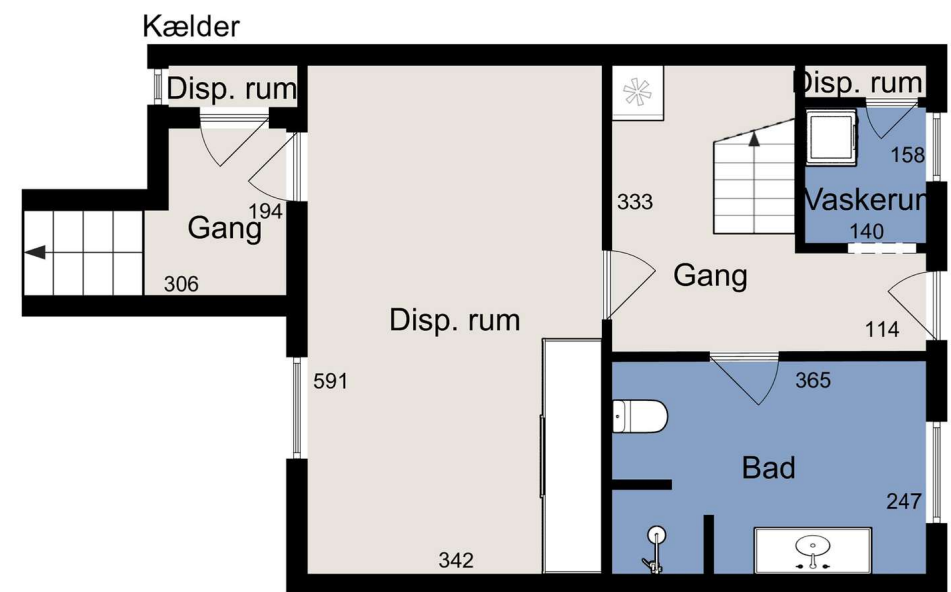
Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 30.04.2026



Øverste plan



Kælder



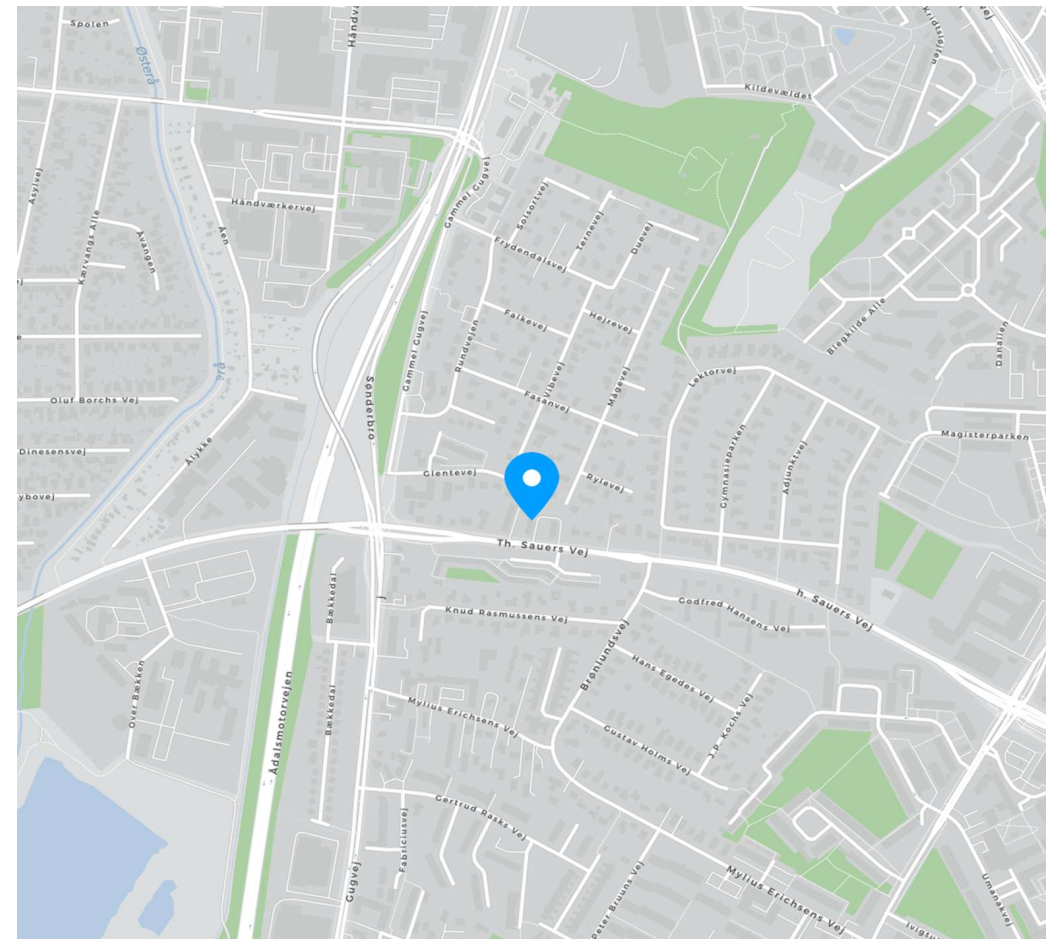
Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 30.04.2026



Alle plan (2x3)

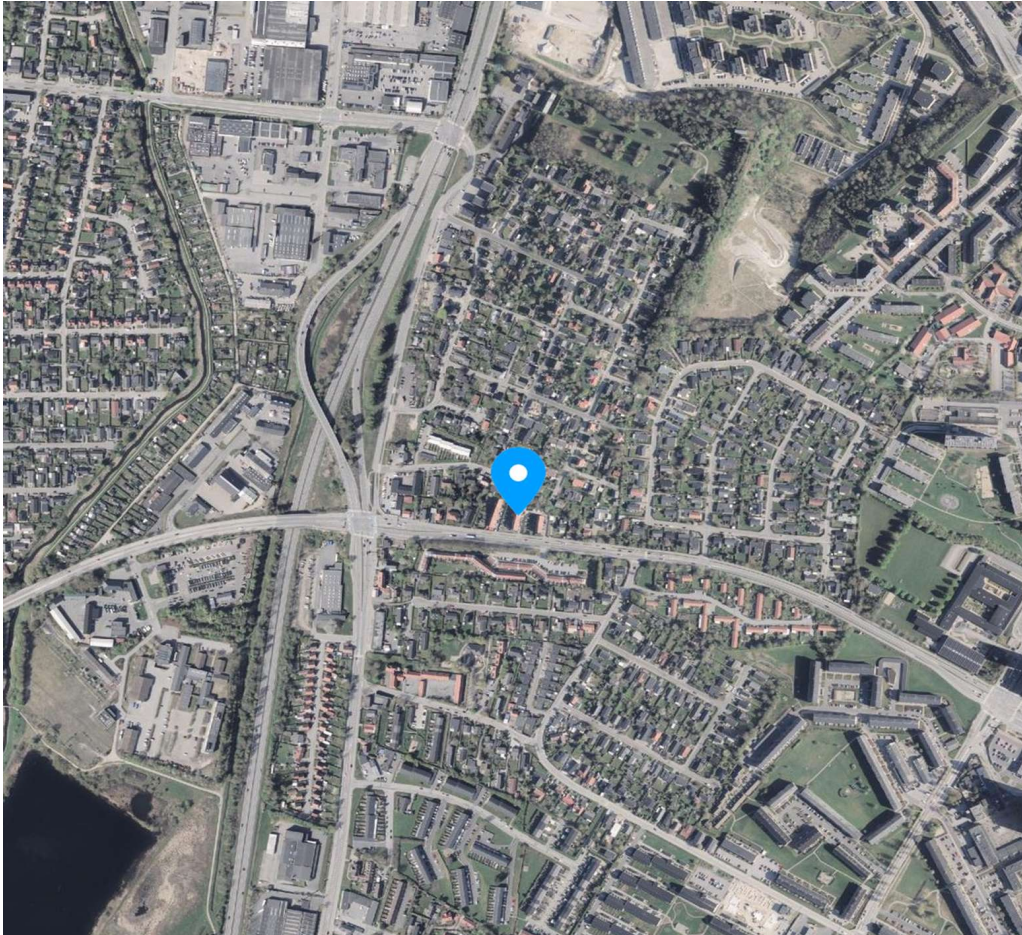




Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 30.04.2026



Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	15cu Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5552849
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal:	165 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	50 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

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

Planer

Kommuneplan 4.2.B3 - Frydendal m.m.
Lokalplan BPV 5 - Frydendalskvarteret

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 vaskemaskineStofa - Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Himmerland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.900 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + A2010



Adresse: Th. Sauers Vej 15C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 30.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.115	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	6.145	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.292
Rottebekæmpelse	kr.	101	I alt	kr.	2.119.742
Husforsikring	kr.	4.387	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.264			

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. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0349
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 30.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 1.278.000

Nr. 10: hovedstol kr. 342.000

Nr. 11: hovedstol kr. 529.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forsikringsforhold

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.17.09.2025.: Forbehold på forsikring:Anden Bygningsbeskadigelse og Udv. Vand-skadeVedr. 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 insektangrebVedr. 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/stikledningerVedr. 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 mangeårs 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
RealMæglerne Brian Harbo