

DITHJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER



Th. Sauers Vej 46
9000 Aalborg

PRIS	1.895.000
UDBETALING	95.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.526
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.415
EJERUDGIFT (MD.)	2.417
BOLIGAREAL	91 m ²
ETAGE	
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1987
SAGSNUMMER	24990000690
EJENDOMSTYPE	Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
ENERGIMÆRKE	A2010

Salgsopstilling

Formulærens 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 46, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24990000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 28.3.2025



Beskrivelse:

VELDISPONERET RÆKKEHUS, ATTRAKTIVT BELIGGENDE TÆT PÅ CITY

- Skønt beliggende tæt på både City, City Syd og Østerådalen
- Yderst veldisponeret rækkehus fordelt på 2 hyggelige plan
- Attraktivt beliggende i bebyggelsens 2. række og dermed uden støj
- Skønt køkken-alrum med stilrent køkken og god plads
- Fantastisk, sydvendt og yderst privat terrassemiljø
- Stor stue med loft til kip og masser af lysindfald
- Godt badeværelse med bruseniche og kombi-maskine
- Skønne fællesarealer, legepladser og masser af parkeringspladser
- Rummeligt depotrum med god plads til opbevaring

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: Christina Neve

Adresse: Th. Sauers Vej 46, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24990000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 28.3.2025

VELDISPONERET RÆKKEHUS, ATTRAKTIVT BELIGGENDE TÆT PÅ CITY

- Skønt beliggende tæt på både City, City Syd og Østerådalen
- Yderst veldisponeret rækkehus fordelt på 2 hyggelige plan
- Attraktivt beliggende i bebyggelsens 2. række og dermed uden støj
- Skønt køkken-alrum med stilrent køkken og god plads
- Fantastisk, sydvendt og yderst privat terrassemiljø
- Stor stue med loft til kip og masser af lysindfald
- Godt badeværelse med bruseniche og kombi-maskine
- Skønne fællesarealer, legepladser og masser af parkeringspladser
- Rummeligt depotrum med god plads til opbevaring

Rækkehuset er velbeliggende i den attraktive ejerforening 'Sauershøj', som du finder mellem Aalborg City og Gug - endda kun 2,5 km fra Aalborgs absolutte centrum. Der er tale om en yderst veletableret ejerforening bestående af fine rækkehuse med ejerlejlighedsstatus. Her bydes på godt naboskab og masser af skønne fællesarealer, herunder grønne områder, 2 legepladser og masser af parkeringspladser. Ønsker du endnu at nyde naturen yderligere kan Østerådalen nås på en kort gåtur - et naturskønt område, der indbyder til skønne gå- og løbeture.

Skole og pasningsmuligheder er der ligeledes masser af - private såvel som kommunale. Dagligvareindkøbene kan nemt klares om end du f.eks. foretrækker at handle i Netto, Rema1000, Føtex, Lidl eller Coop365 - mulighederne er uendelige i en radius af 1-2 km. Ønsker du ikke selv at stå for aftensmaden finder du takeaway restauranten 'Fandanko' lige rundt om hjørnet.

Fra huset er det nemt at komme rundt, uanset om du er i bil eller bus. Bussen kan fanges blot 50 meter fra hoveddøren, og er du i bil kan du nå både Aalborg midtby, City Syd samt motorvejen på få minutter.

Velkommen til Th. Sauers Vej 46 - et skønt rækkehus, velbeliggende i 2. række i byggeriet og dermed i meget rolige og private omgivelser, eftersom huset ligger tilbagetrukket fra Th. Sauers Vej. Baghaven byder også på masser af privatliv, ro og sol hele dagen. Her er rummelig fliseterrasse og god plads til at samle familie og venner.

Ejendommen fremstår gedigent og velholdt ude såvel som inde, hertil kan nævnes at der i dette hus er skiftet vinduer i henholdsvis 2011 og 2020.

Selve huset byder velkommen via fin entré, som desuden fungerer som fordelingsgang i stueplan samt forbindelse med god trappe til 1. sal. Huset er yderst veldisponeret uden spildplads og byder i stueplan på rummeligt køkken-alrum med masser af arbejds- og skabsplads samt god plads til selv det store spisebord. Køkkenet fremstår pænt og velholdt i hvide elementer og har derfor et meget tidsløst design.

Alrummet byder på direkte udgang til den fantastiske sydvendte terrasse, som indbyder til ophold og masser af timer i solen,

Stueplan byder herudover på godt badeværelse med med fin bruseniche og rummeligt vaskearrangement med opbevaringsplads og vaskefacilitet. Herudover godt værelse/kontor.

Den store stue finder du på 1. sal, hvor der for alvor indbydes til afslapning og hygge. Opholdsrummet har en dejlig størrelse, som kun forbedres af den fantastiske loftshøjde pga. loftet til kip. Her er masser af lysindfald fra store vinduespartier og samme lyse plankegulve som i alrummet. Sidst men ikke mindst byder etagen på dejligt, stort soveværelse med skabe.

Adresse: Th. Sauers Vej 46, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24990000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

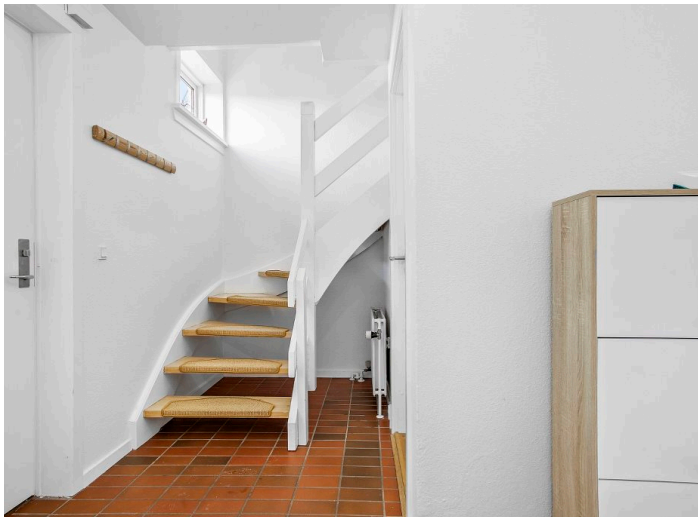
Dato: 28.3.2025



Adresse: Th. Sauers Vej 46, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24990000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

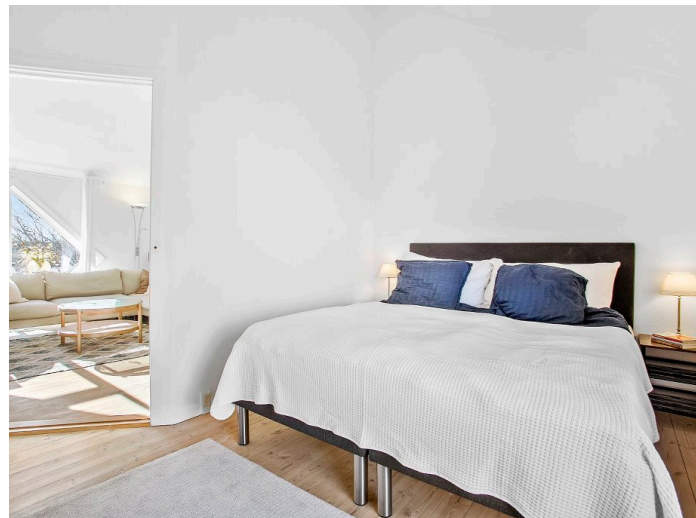
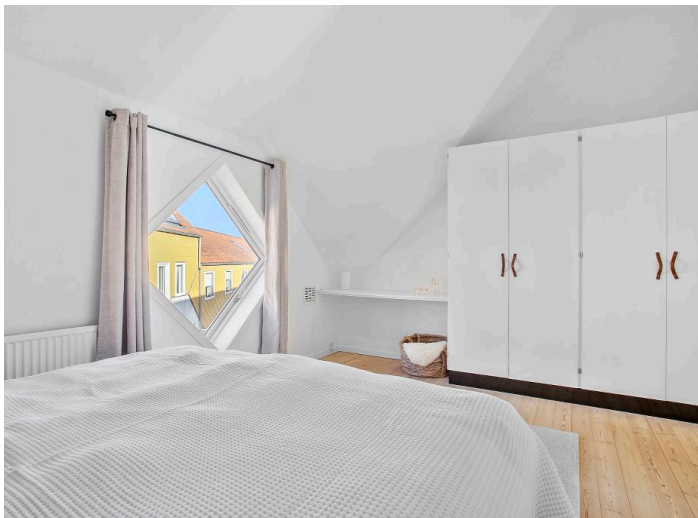
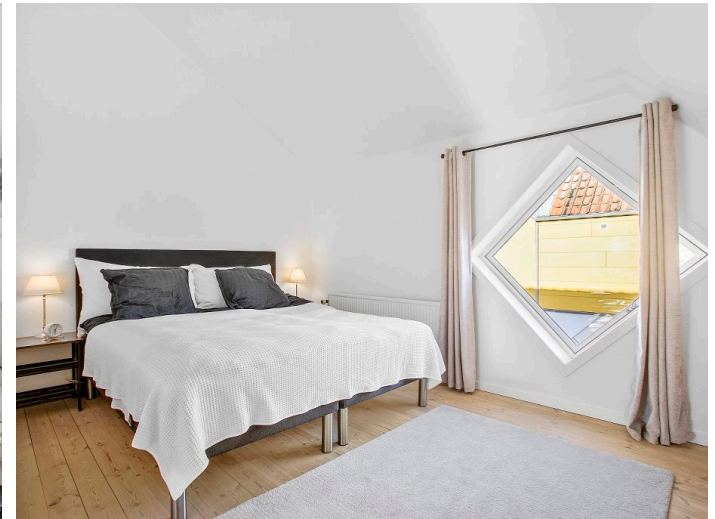
Dato: 28.3.2025



Adresse: Th. Sauers Vej 46, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24990000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 28.3.2025



Adresse: Th. Sauers Vej 46, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24990000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 28.3.2025

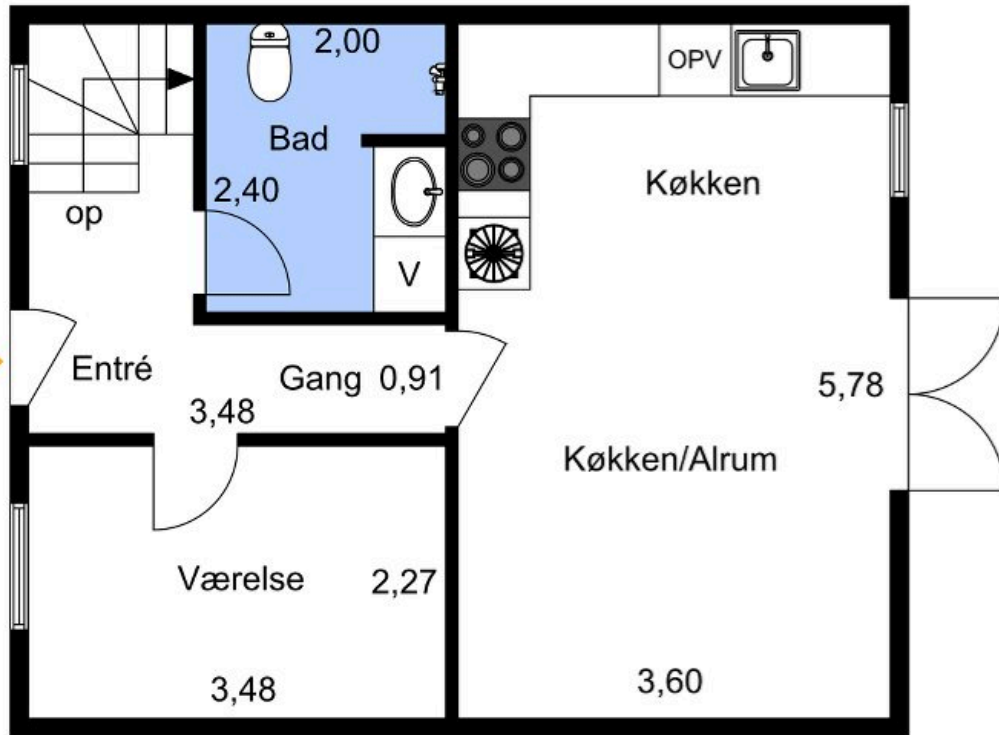


Adresse: Th. Sauers Vej 46, 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24990000690
 Ejerudgift/md.: kr. 2.417

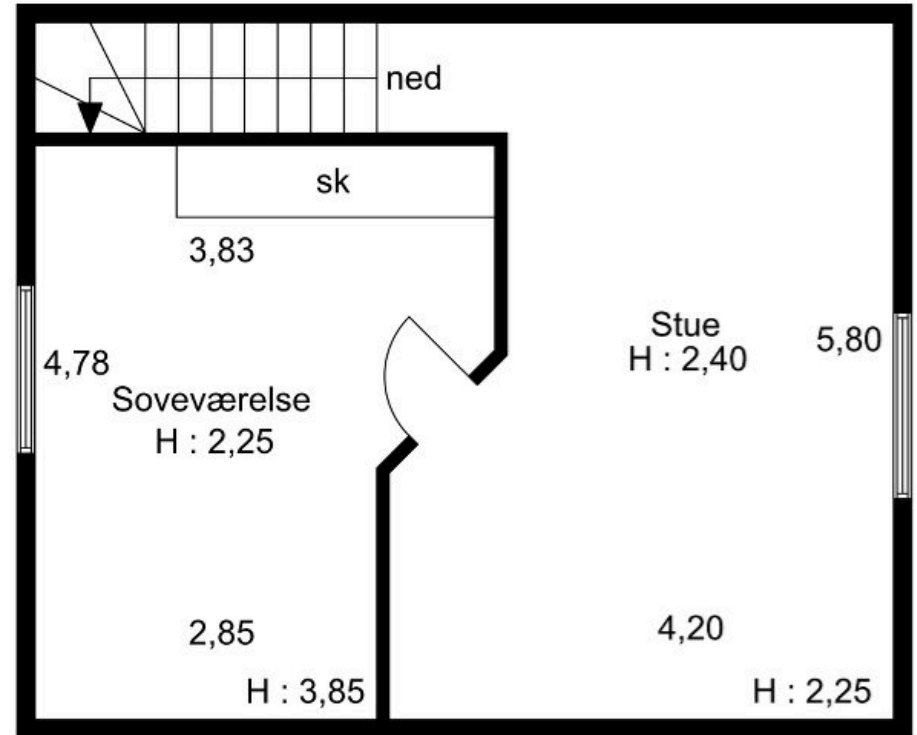
Dato: 28.3.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal

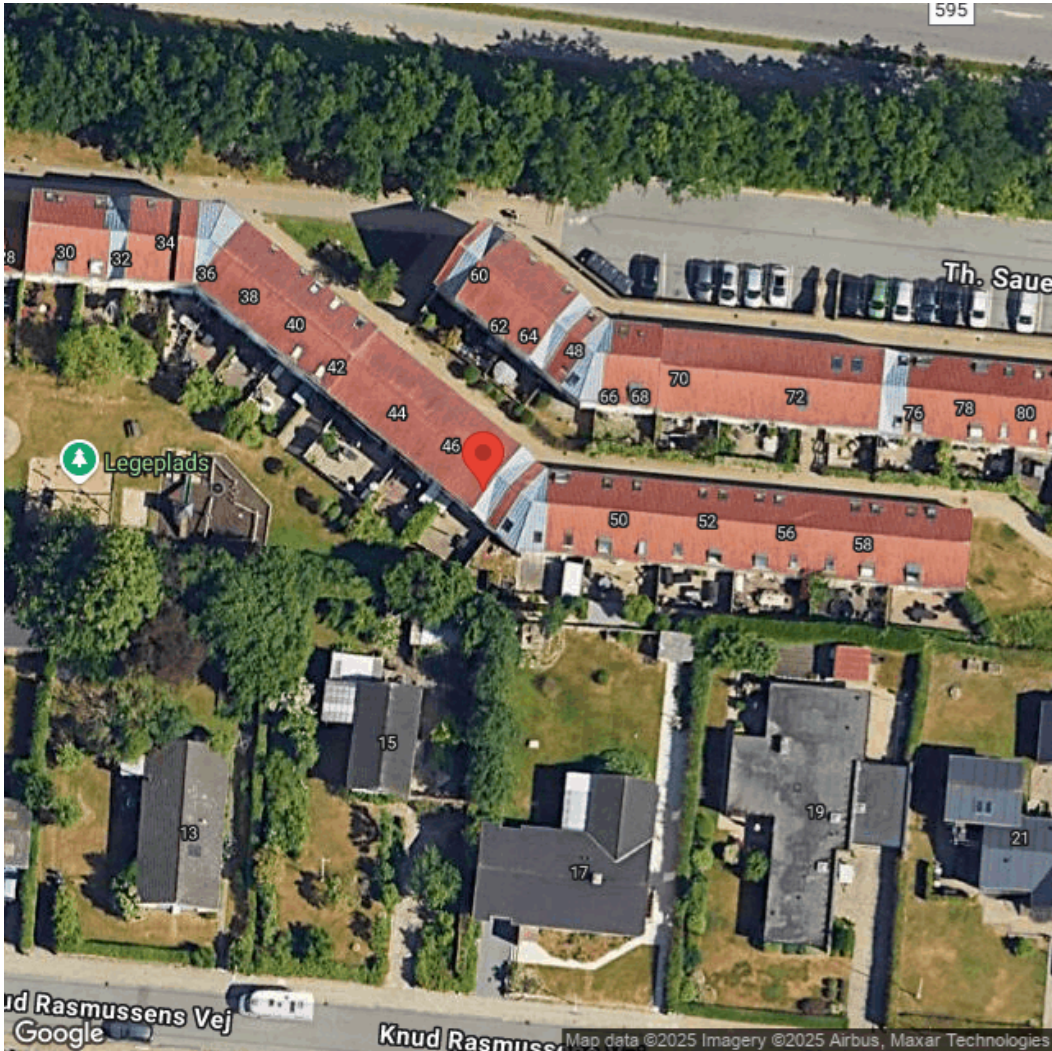


Vejledende tegning uden ansvar.

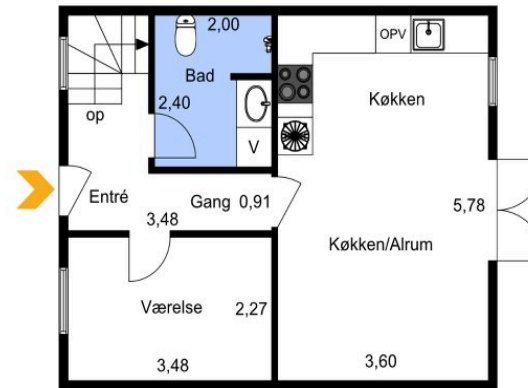
Adresse: Th. Sauers Vej 46, 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24990000690
 Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 28.3.2025

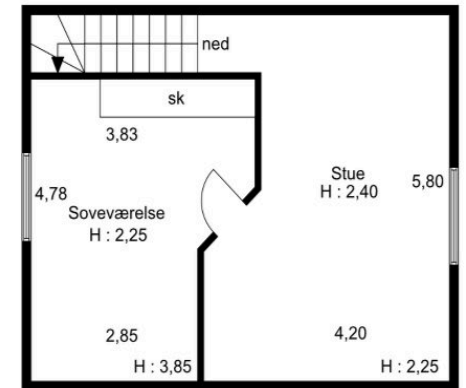


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Adresse: Th. Sauers Vej 46, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24990000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 28.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 22p Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.: 405798
Ejerl.nr. 22
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.034.000,00
Grundværdi: 1.010.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.627.200,00
Grundlag for grundskyld: 808.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Samsung bemærkninger: 2024

type: Mikroovn mærke: Bosch

type: Kogeplade mærke: Leopard

type: Indbygningsovn mærke: Junker

type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux bemærkninger: 2022

type: Kombineret vaskemaskine/tørretumbler mærke: LG bemærkninger: 2024

type: Emhætte mærke: Faber

Antenneforhold: Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 95 m²
Heraf tinglyst boligareal: 91 m²
BBR-boligareal: 91 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 17/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

27.7.1889 Dok om vandforsyning mv
18.12.1897 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
16.11.1912 Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv
7.5.1956 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
3.3.1981 Dok om ekspropriation mv
30.12.1985 Lokalplan nr. 07-015
16.5.2022 Vedtægt for Ejerforeningen Sauershøj, ejerlejlighederne nr. 1-52, af matr. nr. 22p Sohngårdsholm Hovedgaard, Aalborg Jorder.Th.Sauersvej 4-106, 9000 Aalborg
Kommuneplan nr. 2021;
4.2.B5 Gertrud Rasks Vej m.m.
4.2.B2 Th. Sauers Vej
Planstrategi 2019 og 2023.
Lokalplan nr. 017-015, Boligområde, Th. Sauers Vej

BEMÆRK:

Kælderrum er ikke godkendt til boligformål.

JORDFORURENING - OMRÅDEKLASSIFICERET SOM LETTERE FORURENET:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Th. Sauers Vej 46, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24990000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 28.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen - indbo dog undtaget. For yderligere forsikrings oplysninger henvises til ejerforeningens forsikringspolice, som kan rekvireres hos medvirkende ejendomsmægler.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.410,84 Forbrug: 4.286 kWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales med a conto kr. 550,- pr. mdr.

Varme betales med a conto kr. 325,- pr. mdr. Sælgers faktiske vandforbrug for perioden 01.06.2023 -31.05.2024 var kr. 1.726,18

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: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt

Husdyr: Tilladt

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.

PLANLAGT SEPARAT KLOAKERING:

Aalborg Kommune (Kloak A/S), har udarbejdet en langsigtet vision omhandlende byens kloakforhold, således at samtlige kommunens kloakerede områder skal være separat kloakeret indenfor år 2065.

Flere områder er i dag forsynet med et "enstrenget kloaksystem" således at regnvand og kloakvand bliver ført i samme kloakledning. En separatkloakering vil medføre at regnvand og kloakvand føres i hver sin separate kloakledning (et tostrenget kloaksystem), hvilket er til gavn for miljøet.

Nærværende ejendom er beliggende i et område, der er planlagt separat kloakeret efter nuværende planperiode (år 2032). Der er endnu ikke specifik dato.

Der henvises i øvrigt til følgende hjemmeside for yderligere info, <https://www.aalborg.dk/mit-liv/min-bolig/ejerbolig/kloak-og-spildevand/separatkloakering>.

VEDLIGEHOULDESE EJERFORENING:

... Fortsættes på side 6

Adresse: Th. Sauers Vej 46, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24990000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.298,72	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.979,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 14.604,00	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen - anslået (Spar Nord kr 1.650,-)
Rottebekæmpelse	kr. 126,85	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 29.008,57	Kr. 1.895.000,00 kr. 13.250,00 kr. 1.950,00 kr. 1.910.200,00
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 10.526 md./ 126.315 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.415 md./ 100.977 år v/ 26,38 %

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: 28.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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/landingside>

Adresse: Th. Sauers Vej 46, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24990000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 28.3.2025

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:

Vedr. fællesgæld i ejerforeningen henvises til foreliggende årsregnskab.

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter

Parkeringspladser efter 'først til mølle' princippet, Legepladser, Cykleparkering og grønne fællesarealer

INDESTÅNDE LÅN:

Der gøres særligt opmærksom på, at der jf. foreliggende tingbog forefindes et indestående lån lyst den 31.10.2022, hovedstol kr. 1.553.000 hos Lån & Spar Bank A/S. Køber er berettiget til at overtage stempel på dette lån i det omfang det er muligt.

Adresse: Th. Sauers Vej 46, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24990000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 28.3.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

I ejerforeningen arbejdes der pt. på en ny 10 års vedligeholdelsesplan hvor følgende arbejder helt eller delvist påtænkes at indgå: Udskiftning af boltvæk, gangarealer, asfalt og støttemur langs haverne i første beboelsesrække. Første opgave vil pt. blive udskiftning af boltværk mod parkeringspladsen.

DIT HJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER



Aalborg

Vesterbro 49, st. th.
9000 Aalborg

Tlf. 72 16 16 16
E-mail: hjem@dit-hjem.dk
Hjemmeside: <http://dit-hjem.dk>

Åbningstider

Mandag - Fredag	09.00 - 16.00
Lørdag	Fridag
Søndag	Efter aftale

Ejendomsmæglerfirmaet DIT HJEM er stiftet i 2017 af os, Camilla Stisager og Christina Neve - 2 gæve kvinder, som på en og samme tid, har store armbevægelser og begge ben solidt plantet på jorden.

Vi er begge uddannede ejendomsmæglere med tilsammen mere end 25 års erfaring i branchen, hovedsagligt med hjemmebane i Aalborg og omegn. Vi har altid haft med køb og salg af alle typer ejendomme at gøre, lige fra andelsboliger og lejligheder til villaer, sommerhuse, mindre landbrug og liebhaveri.

Det er vores mål er at give dig en personlig og ikke mindst tryk bolighandel. Vi er kendte for at sige tingene, som de er, så hos os vil du altid få en ærlig, men ikke mindst professionel og faglig kompetent rådgivning. Det handler om tillid, og hos os er det dig og dit hjem, der er fokus.

Vi holder til i den gamle Astoria Biograf på Vesterbro i Aalborg. Vi elsker besøg, så kig endelig forbi til en snak om dine boligdrømme.

Vi glæder os til at se dig.

DIT HJEM · DIN EJENDOMSMÆGLER