

REAL



Sindalvej 17, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	153
Kontantpris	2.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.331	Grund m2	816
Byggear	1970	Energimærke	D

Sagsnr. **47424223**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Salgsopstilling

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. 98969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

REAL

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: Sindalvej 17, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424223
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne gennemrenoverede villa i det eftertragtede Vendsyssels Kvarter, hvor både beliggenhed og bolig går op i en højere enhed. Med et boligareal på 153 m² fordelt på ét plan og en grund på hele 816 m² er der her tale om et hjem, der både er rummeligt og funktionelt – perfekt til familien, der drømmer om en moderne bolig i rolige omgivelser.

Villaen blev i 2016 totalrenoveret og fremstår i dag lys og indbydende med kvalitetsmaterialer hele vejen igennem. Her er plads til hele familien med fire gode værelser, et praktisk spisekøkken, en stor og hyggelig stue samt to flotte badeværelser – begge opdateret med moderne løsninger og lækre detaljer. Som en ekstra praktisk detalje finder du også et rummeligt bryggers med god opbevarings- og vaskefacilitet, som gør hverdagen lidt lettere.

Fra den rummelige stue er der direkte adgang til en stor terrasse, som byder på masser af plads til både afslapning og gæster. Her kan sommeren nydes i fulde drag, mens haven giver rig mulighed for leg, afslapning eller havearbejde. Den overdækkede terrasse er en ekstra bonus, hvor man kan nyde udelivet selv på kølige aftener.

Derudover byder ejendommen på en god kælder med disponible rum, som kan anvendes til opbevaring, hobbyaktiviteter eller værksted. Med en rummelig garage og der er gode parkeringsforhold til både biler og cykler.

Beliggenheden i Vendsyssels Kvarteret er ideel – her får du fredelige omgivelser med nem adgang til både skole, indkøb, natur og offentlig transport. Det er kort sagt et område, hvor man føler sig hjemme fra første dag.

Denne villa er det perfekte valg for dig, der søger et indflytningsklart hjem med plads til hele familien og et stilrent udtryk.

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: Christian Andersen

Adresse: Sindalvej 17, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424223
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

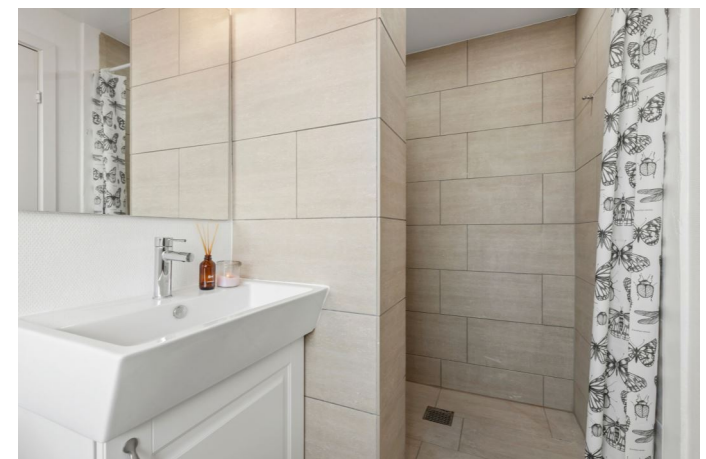
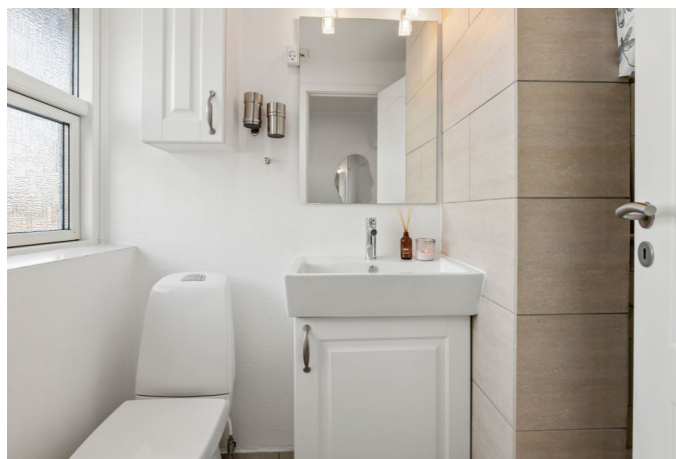
Dato: 05.12.2025



Adresse: Sindalvej 17, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424223
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 05.12.2025



Adresse: Sindalvej 17, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424223
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 05.12.2025



Adresse: Sindalvej 17, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424223
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 05.12.2025



Adresse: Sindalvej 17, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424223
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Sindalvej 17, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424223
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	65 at Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5550684
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.470.000 kr.
Grundværdi:	1.026.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.976.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	820.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	816 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	60 m ²
Garage:	27 m ²
Overdækket terrasse:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Rebildparken m.fl. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.10.1967 lbnr. 961310-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_S-A_691
Nr. 2 lyst d. 16.10.1967 lbnr. 961311-76 Tillægstekst Vedtægter vedr ejerlauget Vendsysselkvarteret Filnavn: 76_S-A_691
Nr. 3 lyst d. 25.11.2010 lbnr. 1001845290 Filnavn: 2247fbca-bd6d-4a77-93e0-c4bf423d3152

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Electrolux), Emhætte (Siemens), Ovn (AEG), Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (BOSCH), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sindalvej 17, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424223
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere foruren et i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren et.

Spildevandsplan:

Ejendommen ligger i et separatkloakeret område, og vi forventer, at ejendommen er korrekt separatkloakeret jf. spildevandsplanen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout."

Sælgers faktiske forbrug er i perioden d. 01.08.2023 - 31.07.2024 på 17.124,36 kr.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag:

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgssopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne afvigelser fra de i salgssopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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 salgssopstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Sindalvej 17, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424223
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.078	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	7.469	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.074
Husforsikring	kr.	6.674	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.120	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Grundejerforening	kr.	450	I alt	kr.	2.729.749
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	184			

Ejerudgift i alt 1 år

27.974

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.216 md./ 170.588 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.495 md./ 137.941 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 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: 03.12.2025
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: 1/2 - 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: Sindalvej 17, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424223
Ejerudgift/md.: kr. 2.331

Dato: 05.12.2025

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/4,6% Obligationslån	Obligationslån	1.483.872	1.483.872	1.560.410	DKK	4,56	80.328	24,75	4,81	11.555		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Vendsysselskvarteret Henning Mølholm

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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

RealMæglerne - Vi er lokale

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.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom