

REAL



Sindalvej 26, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	2.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.363	Grund m2	852
Byggear/ombygget	1973/1984	Energimærke	C

Sagsnr. **47423081**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

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

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: Sindalvej 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47423081
Ejerudgift/md.: kr. 2.363

Dato: 13.12.2025



Beskrivelse:

Drømmer I om en bolig, der kombinerer moderne komfort, masser af plads og en attraktiv beliggenhed? Så er denne villa på Sindalvej 26 i Aalborg Øst lige noget for jer. Med et samlet boligareal på 160 kvadratmeter og en yderst anvendelig kælder på 140 kvadratmeter, så får I her en bolig, der kan opfylde alle familiens behov.

Villaen byder på en lys og indbydende atmosfære. Stueplanet er praktisk indrettet med tre gode værelser, herunder et soveværelse med walk-in-closet. Hjemmets samlingspunkt er det store køkken-alrum, som ligger i åben forbindelse med den rummelige stue, hvor de mange vinduer giver et skønt lysindfald. Et moderne badeværelse med rustik charme fuldender denne etage og skaber en perfekt ramme for familielivet.

Kælderen giver jer utallige muligheder. Storgildesal, stort disponibelt rum, et bryggers, badeværelse med sauna, værksted og en overdækket indgang er her plads til både praktiske formål og kreative projekter. Denne etage er ideel til hobbyaktiviteter, opbevaring eller som en ekstra afdeling til eksempelvis teenagere eller gæster.

Udenfor venter en stor, privat have, hvor der er god plads til både afslapning og aktiviteter. Her kan I nyde udelivet i fred og ro, mens børnene leger i græsset. Derudover har ejendommen en rummelig garage, som gør hverdagen ekstra bekvem.

Beliggenheden i Aalborg Øst er fantastisk for familien. De omkringliggende stisystemer gør det nemt og trygt at komme rundt i området, hvad enten det gælder skole, fritidsaktiviteter eller en tur i det grønne. Samtidig er I kun en kort køretur fra Aalborgs pulserende byliv med caféer, shopping og kulturoplevelser.

Denne villa er det oplagte valg for jer, der ønsker plads til at leve og vokse i trygge og moderne rammer.

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 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47423081
Ejerudgift/md.: kr. 2.363

Dato: 13.12.2025



Adresse: Sindalvej 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47423081
Ejerudgift/md.: kr. 2.363

Dato: 13.12.2025





Adresse: Sindalvej 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47423081
Ejerudgift/md.: kr. 2.363

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	65 al Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5550676
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.811.000 kr.
Grundværdi:	990.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.248.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	792.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	852 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	140 m ²
Kælder:	140 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. 961294-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_S-A_691
Nr. 2 lyst d. 16.10.1967 lbnr. 961295-76 Tillægstekst Vedtægter vedr ejerlauget Vendsysselkvarteret Filnavn: 76_S-A_691
Nr. 3 lyst d. 20.10.1967 lbnr. 961296-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_S-A_691

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Witt), Emhætte (Witt), Ovn (Witt), Køleskab (Liebherr), Fryser (Liebherr), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sindalvej 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47423081
Ejerudgift/md.: kr. 2.363

Dato: 13.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

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

Spildevandsplan:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.260 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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

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 salgsopstillingens ejerudgifter. Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Sindalvej 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47423081
Ejerudgift/md.: kr. 2.363

Dato: 13.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.469	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	7.207	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.078
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Kontingent til ejerlaug	kr.	450	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Husforsikring, anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	2.628.153
Renovation, anslået	kr.	3.081			
Ejerudgift i alt 1 år		28.357			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.014 md./ 168.170 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.212 md./ 134.550 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: 13.12.2025
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 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47423081
Ejerudgift/md.: kr. 2.363

Dato: 13.12.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerlauget Vendsysselkvarteret

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