



REAL

Sindalvej 3, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	117
Kontantpris	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.055	Grund m2	768
Byggear	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **47424148**

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 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47424148
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 25.11.2025



Beskrivelse:

På Sindalvej 3 i Aalborg Øst finder du denne skønne villa på 117 velindrettede kvadratmeter, som med sine moderne opdateringer og lyse rum byder på perfekte rammer for familien eller parret, der ønsker både plads og komfort. Området er roligt og familievenligt med gode stisystemer, som sikrer nem adgang til både grønne områder og lokale faciliteter.

Indenfor mødes du af et rummeligt og stilfuldt hjem, hvor tre gode værelser giver masser af muligheder for både børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Boligen byder desuden på to moderne badeværelser, begge med gulvvarme – det ene renoveret i 2006 og det andet i 2019.

Husets hjerte er det store Designa-køkken fra 2009, der er både lyst og funktionelt med lækre materialer og god arbejdsplads. Herfra er der åben forbindelse til en rummelig stue, der med sine store vinduer og naturlige lysindfald skaber en skøn atmosfære. Fra stuen træder du videre ud i en flot udestue på 20 kvadratmeter, opført i 2014 – perfekt til at nyde uderummet året rundt.

De gennemgående, flotte gulve, lagt i 2019, giver et moderne og sammenhængende udtryk i hele huset. Praktisk placeret finder du også et bryggers med god plads til opbevaring og vaskefaciliteter.

Udendørs bliver du mødt af en stor, privat have med frugttræer, der indbyder til afslapning og aktiviteter. Den flotte træterrasse fra 2020 er det perfekte sted at nyde solen, mens der også er god plads til både bil og opbevaring i carporten på 18 kvadratmeter og det tilhørende udhus på 11 kvadratmeter.

Sindalvej 3 er en bolig, hvor både funktionalitet og æstetisk går op i en højere enhed, og hvor der er skabt optimale rammer for et dejligt familieliv – både ude og inde.

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 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47424148
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 25.11.2025



Køkken



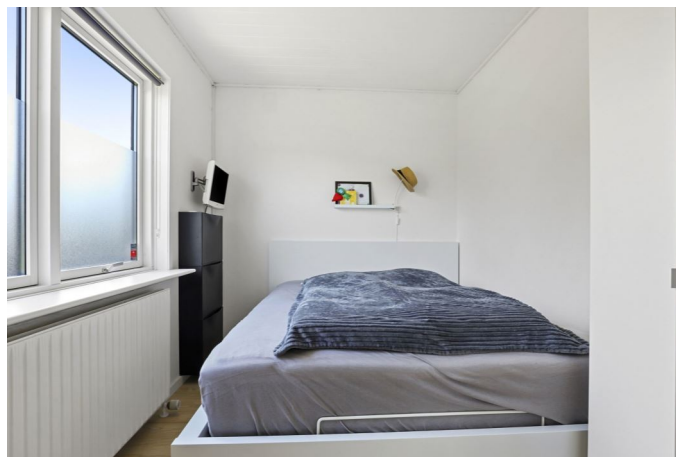
Stue



Stue



Udestue



Værelse



Badeværelse

Adresse: Sindalvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47424148
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 25.11.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Terrasse

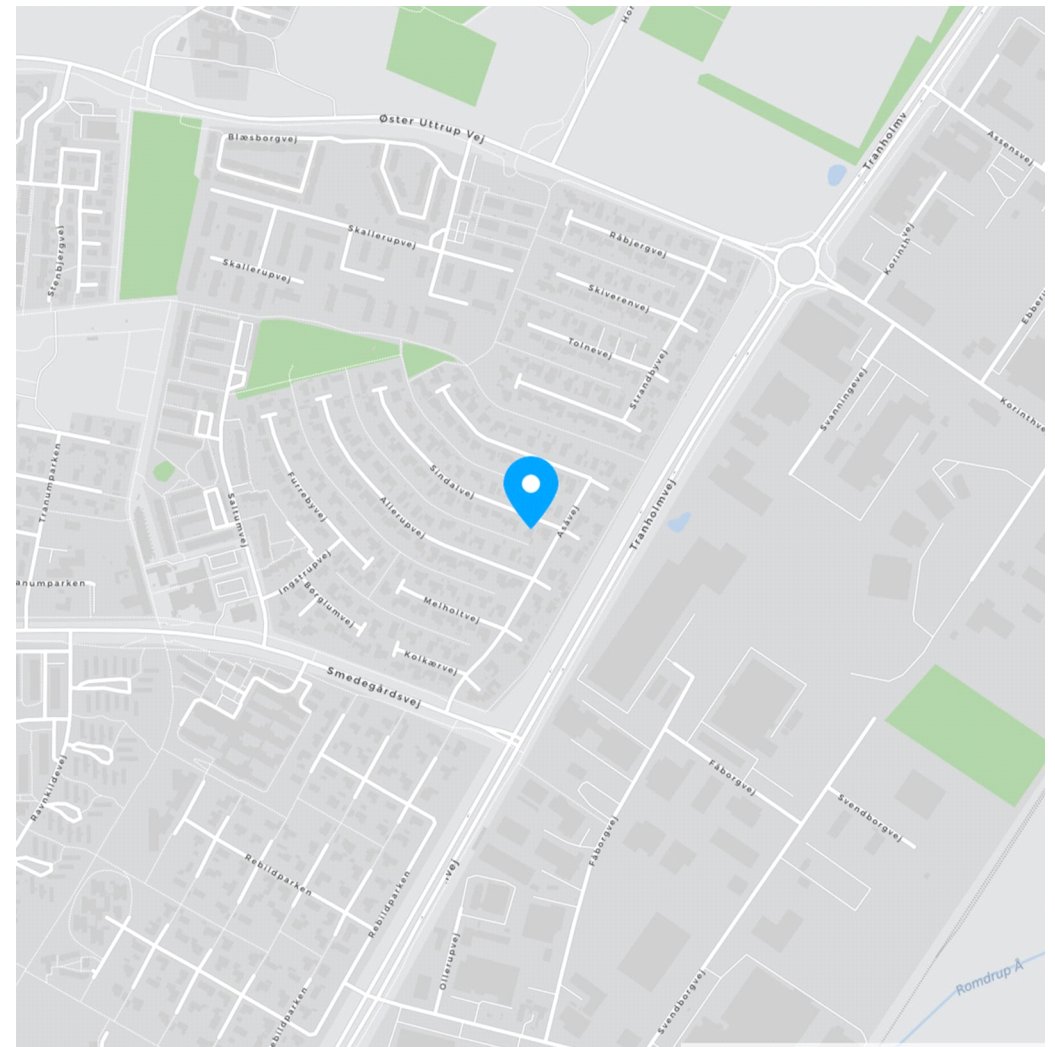
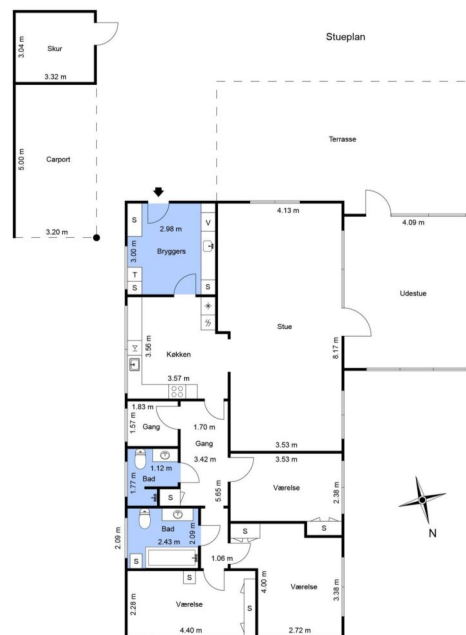


Ejendommen

Adresse: Sindalvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47424148
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 25.11.2025





Adresse: Sindalvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47424148
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 25.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	65 æø Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5550691
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.840.000 kr.
Grundværdi:	898.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.472.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	718.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	768 m ²
Boligareal i alt:	117 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	20 m ²
Carport:	18 m ²
Udhus:	11 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

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.10.1967 lbnr. 961324-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_S-A_691
Nr. 2 lyst d. 16.10.1967 lbnr. 961325-76 Tillægstekst Vedtægter vedr ejerlauget Vendsysselkvarteret Filnavn: 76_S-A_691
Nr. 1 lyst d. 13.10.1967 lbnr. 961324-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_S-A_691
Nr. 2 lyst d. 16.10.1967 lbnr. 961325-76 Tillægstekst Vedtægter vedr ejerlauget Vendsysselkvarteret Filnavn: 76_S-A_691

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sindalvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47424148
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 25.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring A/S
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 forurenet i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Spildevandsplan:

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

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 17.482,03 kr.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus. Der foreligger overslag over udbedringsudgifter.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Sindalvej 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47424148
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 25.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.507	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	6.537	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	6.372	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.570	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	224	I alt	kr.	2.424.523
Kontingent til ejerlaug	kr.	450			

Ejerudgift i alt 1 år

24.660

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.649 md./ 151.792 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.228 md./ 122.740 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: 25.11.2025
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 3, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47424148
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 25.11.2025

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/2% Obligationslån	Obligationslån	1.045.769	1.045.769	948.257	DKK	2	73.093	19,50	3,96			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerlauget Vendsysselskvarteret

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