



REAL

Revlingbakken 23, 1. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	51
Kontantpris	795.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.482		
Byggeår/ombygget	1969/1995	Energimærke	D

Sagsnr. **470TK0139**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

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: Revlingbakken 23, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 470TK0139
Ejerudgift/md.: kr. 1.482

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Fantastisk renoveret ejerlejlighed beliggende i den sydvestlige del af Aalborg, godt tre kilometer fra bymidten og i komfortabel afstand fra UCN Aalborg og City Syd. Her bor man i det populære Kornblomst-kvarter, på en fredelig vej, omgivet af rekreative områder og samtidig tæt på både motorvejen, skoler, indkøb, fitnesscenter og andre dagligdags fornødenheder. Området byder desuden på gode busforbindelser til både City Syd og Aalborg Centrum.

Ejendommen:

Lejligheden er beliggende et sted, hvor privatlivet er nøgleordet! Bygningen er flot og velholdt fra 1969. Den udvendige vedligeholdelse af bygningen samt vedligeholdelsen af de grønne fællesarealer klares af en særdeles velfungerende ejerforening. Udgifterne til ejerforeningen er lave, og foreningen udmærker sig ved at have en god økonomi og et godt sammenhold mellem medlemmerne. Med til lejligheden hører desuden adgang til parkeringsplads. Gårdhaven lægger på alle måder op til hyggelige sommeraftener i venners lag. Den er velindrettet med flot stenbelægning, græsarealer og flere bord-/bænkesæt, der kan udnyttes til et godt måltid. Til lejligheden hører også et kælderrum.

Lejligheden:

Lejligheden her passer perfekt til dig, der ønsker at flytte ind i en prisvenlig, renoveret bolig. Indenfor er stilen lys og indbydende, og lejligheden rummer ikke mindre end 51 godt udnyttede kvadratmeter. Flotte, lyse gulve og vinduer mod vest giver en lys og behagelig atmosfære i lejligheden, der fremstår i flot stand med mange lækre detaljer. Lejligheden består af en lys og indbydende entré. Badeværelset fra 2019 er stilrent indrettet med flotte klinker og god bruseplads samt væghængt toilet og ikke mindst gulvvarme. Stuen med loft til kip ligger centralt i lejligheden og byder på et skønt lysindfald og masser af indretningsmuligheder. Køkkenet ligger i forlængelse af stuen og byder på masser af bord- og opbevaringsplads, og her er alt i hårde hvidevarer. Soverummet er placeret på den anden side af stuen, ugeneret og med skønt lysindfald fra et ovenlysindue.

Kom og se denne skønne bolig – kontakt os for en fremvisning.

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.

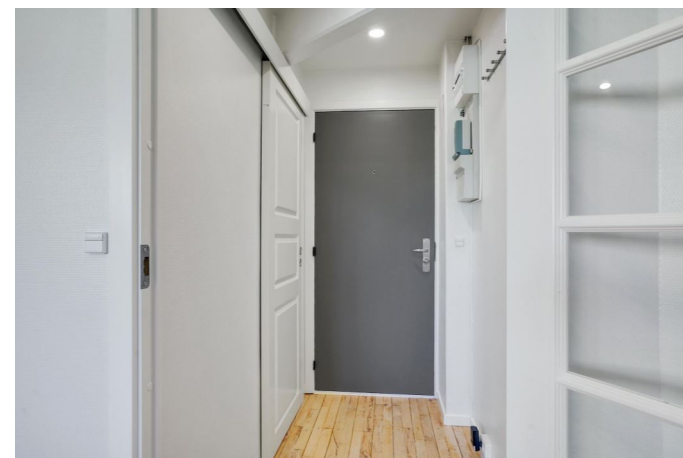
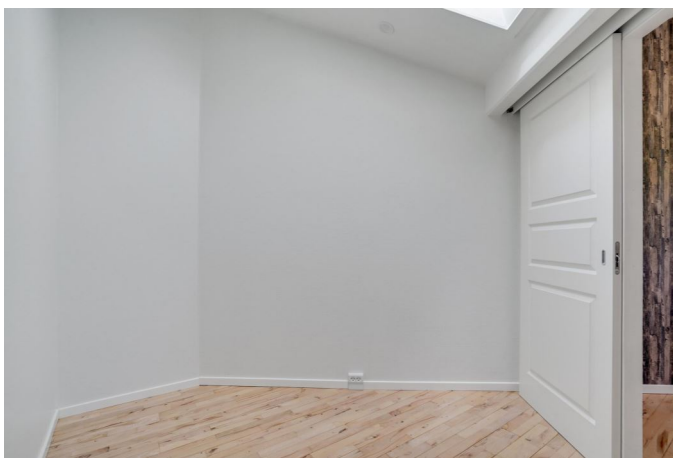
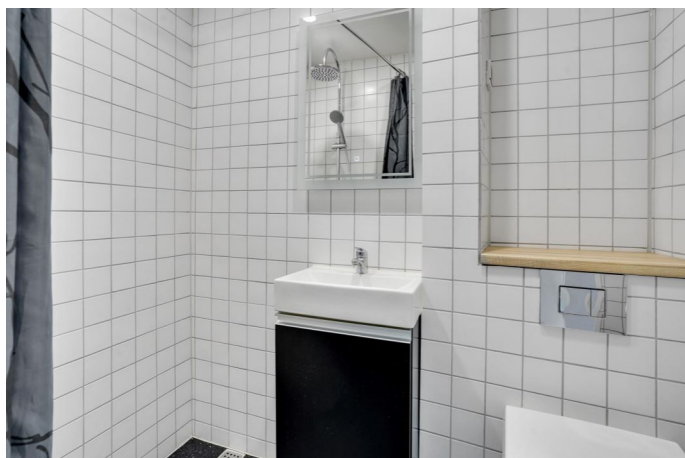
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tue Klinggaard

Adresse: Revlingbakken 23, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 470TK0139
Ejerudgift/md.: kr. 1.482

Dato: 31.01.2026



Adresse: Revlingbakken 23, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 470TK0139
Ejerudgift/md.: kr. 1.482

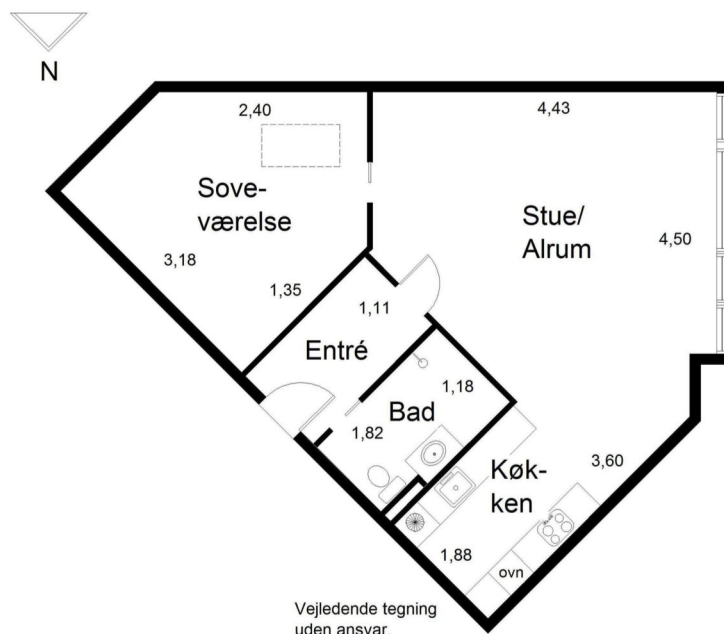
Dato: 31.01.2026



Adresse: Revlingbakken 23, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 470TK0139
Ejerudgift/md.: kr. 1.482

Dato: 31.01.2026





Adresse: Revlingbakken 23, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 470TK0139
Ejerudgift/md.: kr. 1.482

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6 v Mariendal, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	393404
Ejl.nr.:	23
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1969/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	637.000 kr.
Grundværdi:	438.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	509.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	41 m ²
- heraf boligareal:	38 m ²
- heraf areal til kælder:	3 m ²

BBR-boligareal:	51 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.06.1963 lbnr. 952525-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_AT-A_640
Nr. 2 lyst d. 15.06.1963 lbnr. 952526-76 Tillægstekst Dok om kloak Filnavn: 76_AT-A_640
Nr. 3 lyst d. 18.06.1963 lbnr. 952527-76 Tillægstekst Dok om fællesveje og stier fællesarealer parkeringspladser mv Filnavn: 76_R-A_55
Nr. 4 lyst d. 21.06.1963 lbnr. 952528-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_R-A_55
Nr. 5 lyst d. 23.01.1965 lbnr. 952529-76 Tillægstekst Vedtægter for Ejerlauget Kornblomstvej Aalborg Filnavn: 76_BG-A_580
Nr. 6 lyst d. 09.08.1977 lbnr. 952530-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Kornbakken Filnavn: 76_AY-A_9
Nr. 7 lyst d. 22.04.1983 lbnr. 952531-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, ændring Filnavn: 76_AY-A_9

Tilbehør:

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

Indbygningsovn
Keramisk kogeplade
Emhætte
Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Revlingbakken 23, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 470TK0139
Ejerudgift/md.: kr. 1.482

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

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 i 2024. 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 i 2024 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.



Adresse: Revlingbakken 23, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 470TK0139
Ejerudgift/md.: kr. 1.482

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.599	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	2.593	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Ejerforening	kr.	12.570	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.350
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	25	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	2.000
				kr.	808.000
			I alt		
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		17.787			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.321 md./ 51.850 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.494 md./ 41.932 år v/25,40%
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: 31.01.2026
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: Revlingbakken 23, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 470TK0139
Ejerudgift/md.: kr. 1.482

Dato: 31.01.2026

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.

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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	594.837	594.837	492.175	DKK	1,5	34.530	25,25	4,17			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

Brugsret og fællesfaciliteter:

Solgård

Parkeringspladser

Tørrerum

Vaskekælder

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