



REAL

Revlingbakken 23, 1. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	51
Kontant	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. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings 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: 11.05.2026



<div align="left" style="min-height: 10pt; ">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.</div>

Ejendommen:

<div align="left" style="min-height: 10pt; ">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.</div>

Lejligheden:

<div align="left" style="min-height: 10pt; ">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 ovenlysvindue.</div>

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.

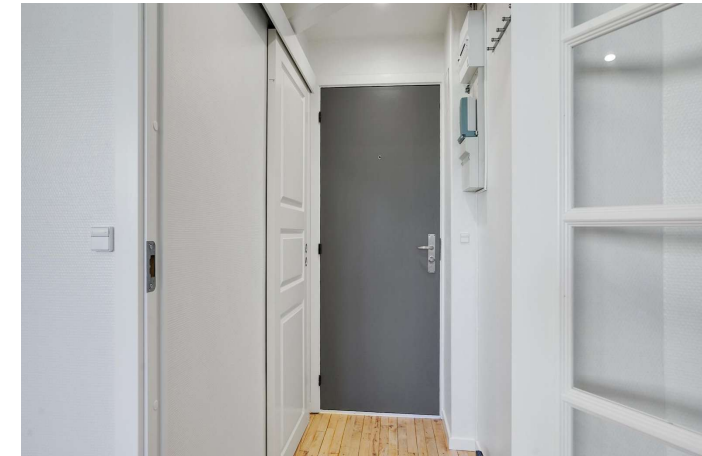
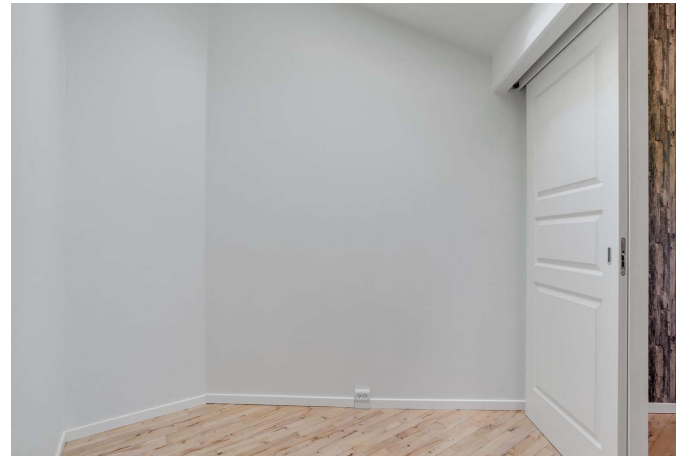
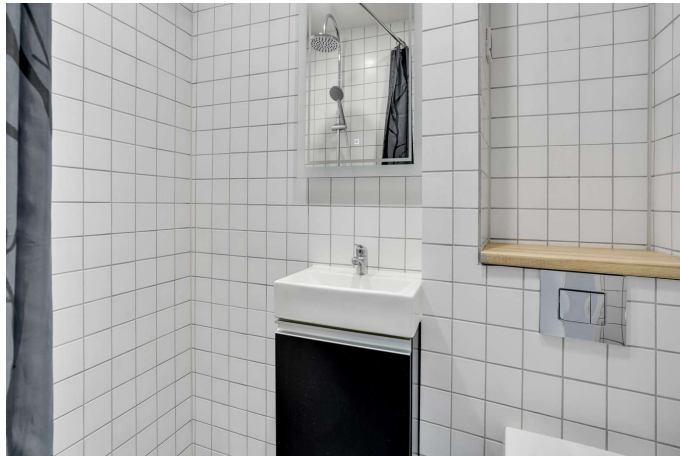
Ansvarlig ejendomsmægler: Tue Klinggaard



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

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

Dato: 11.05.2026





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

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

Dato: 11.05.2026

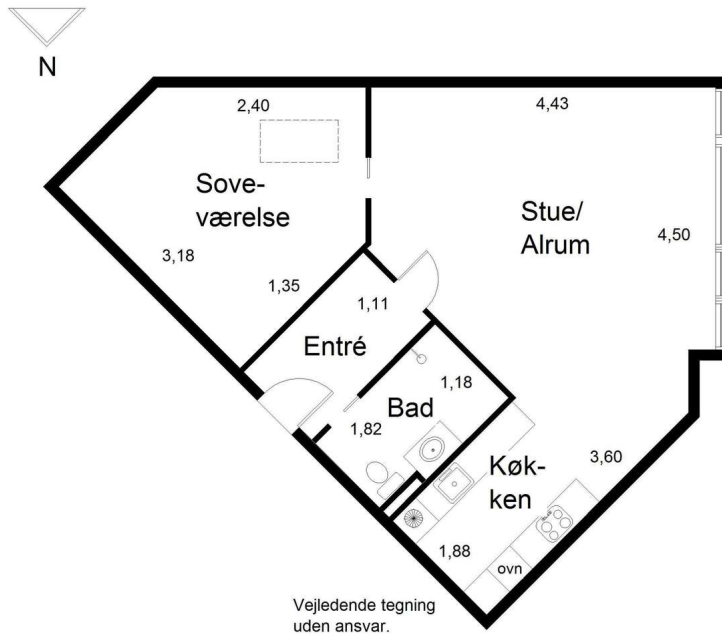




Adresse: Revlingbakken 23, 1. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

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

Dato: 11.05.2026



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

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

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6v Mariendal, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	393404
Ejerl. Nr.:	23
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1969/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	637.000
Grundværdi:	438.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	509.600
Grundlag for grundskyld:	350.400

Arealer**

Tinglyst areal:	41 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	38 m ²
Heraf andre arealer:	3 m ²
BBR-boligareal:	51 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 12.06.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 15.06.1963 - Dok om kloak
- Nr. 3: 18.06.1963 - Dok om fællesveje og stier fællesarealer parkeringspladser mv
- Nr. 4: 21.06.1963 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 23.01.1965 - Vedtægter for Ejerlauget Kornblomstvej Aalborg
- Nr. 6: 09.08.1977 - Vedtægter for ejerforening, Kornbakken
- Nr. 7: 22.04.1983 - Vedtægter for ejerforening, ændring

Planer

Kommuneplan 3.2.B7 - Revlingbakken m.m.

Tilbehør:

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

IndbygningsovnKeramisk kogepladeEmhætteKøleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

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

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

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D

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

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

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	2.599	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	2.593	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	12.570	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	25	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
			I alt	kr.	807.725

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 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 4.433 md. / 53.195 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.544 md. / 42.534 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: 11.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 5.000
Nr. 9: hovedstol kr. 728.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Kornbakken

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 15 / 500

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg