

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Rantzausgade 20, 3. tv, 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	59
Kontant	1.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.902		
Byggeår/ombygget	1894/1984	Energimærke	D

Sagsnr. **470TK0292**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rantzausgade 20, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 470TK0292
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 26.05.2026



OMRÅDET:

Velkommen til Rantzausgade – en af Aalborg Centrums mest attraktive adresser for både førstegangskøberne, studerende og forældreklubben. Her bor man midt i byen, men samtidig overraskende roligt og tilbagetrukket fra den travle hverdag. Fra hoveddøren er der blot få minutters gang til caféer, restauranter, shopping, kulturliv og den hyggelige gågade.

EJENDOMMEN:

Ejendommen har siden 1894 været en flot og karakterfuld del af Aalborgs bybillede og emmer af klassisk charme. Her bliver man en del af en veldrevet ejerforening med styr på økonomien samt et hyggeligt gårdlaug, som skaber et grønt og fredeligt miljø midt i det urbane centrum. Som ekstra bonus får ejendommen etableret nyt tag i 2026, og udgiften hertil er allerede indeholdt i fællesudgifterne. Til lejligheden hører kælderrum.

INDRETNINGEN:

Lejligheden er ugeneret placeret på 3. sal, hvilket giver en skøn ro, masser af privatliv og et fantastisk lysindfald dagen igennem. Planløsningen er særdeles veldisponeret uden spildplads, og her får man en lejlighed, som skiller sig positivt ud fra mange andre i samme størrelse, da den stadig tilbyder de moderne løsninger, som køberne efterspørger i dag. Ved lejligheden finder man en hyggelig åben altanrepos, som deles med naboen – et oplagt sted at nyde aftensolen og stemningen over byens tage. Entréen har god plads til overtøj og opbevaring, mens køkkenet fremstår funktionelt med masser af bordplads, alle hårde hvidevarer og mulighed for et mindre spiseområde. Badeværelset er rummeligt og moderniseret i lyse farver med separat bruseniche. Soveværelset vender mod rolige omgivelser og giver plads til både dobbeltseng og garderobe. Den store stue imponerer med et skønt sydvendt lysindfald og god plads til både spisebord og sofaområde. Boligen rummer samtidig spændende muligheder for den næste ejer, da det er oplagt at åbne op mellem køkkenet og stuen og etablere et moderne køkkenalrum. Her får man kort sagt en indflytningsklar og utrolig attraktiv lejlighed.

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: Rantzaugade 20, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 470TK0292
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 26.05.2026





Adresse: Rantzaugade 20, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 470TK0292
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

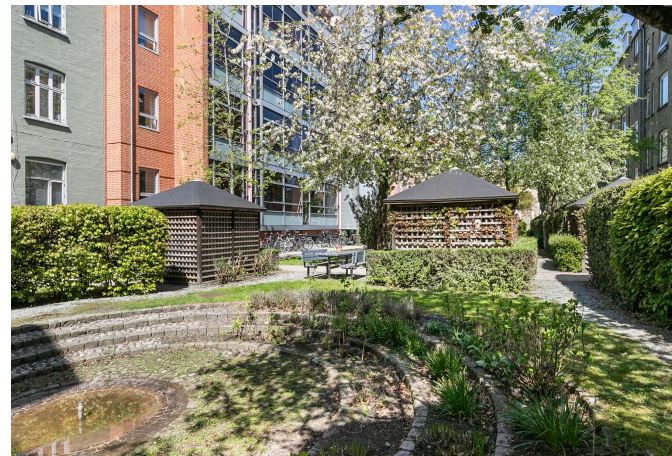
Dato: 26.05.2026



Adresse: Rantzausgade 20, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 470TK0292
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

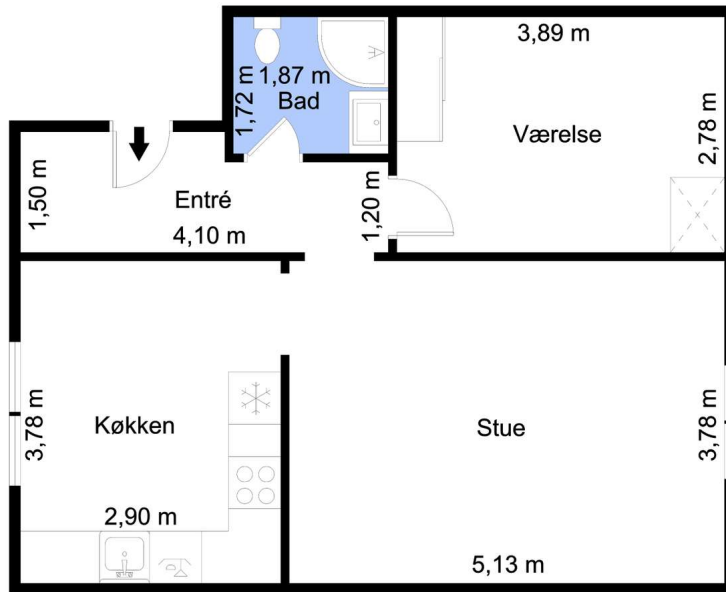
Dato: 26.05.2026



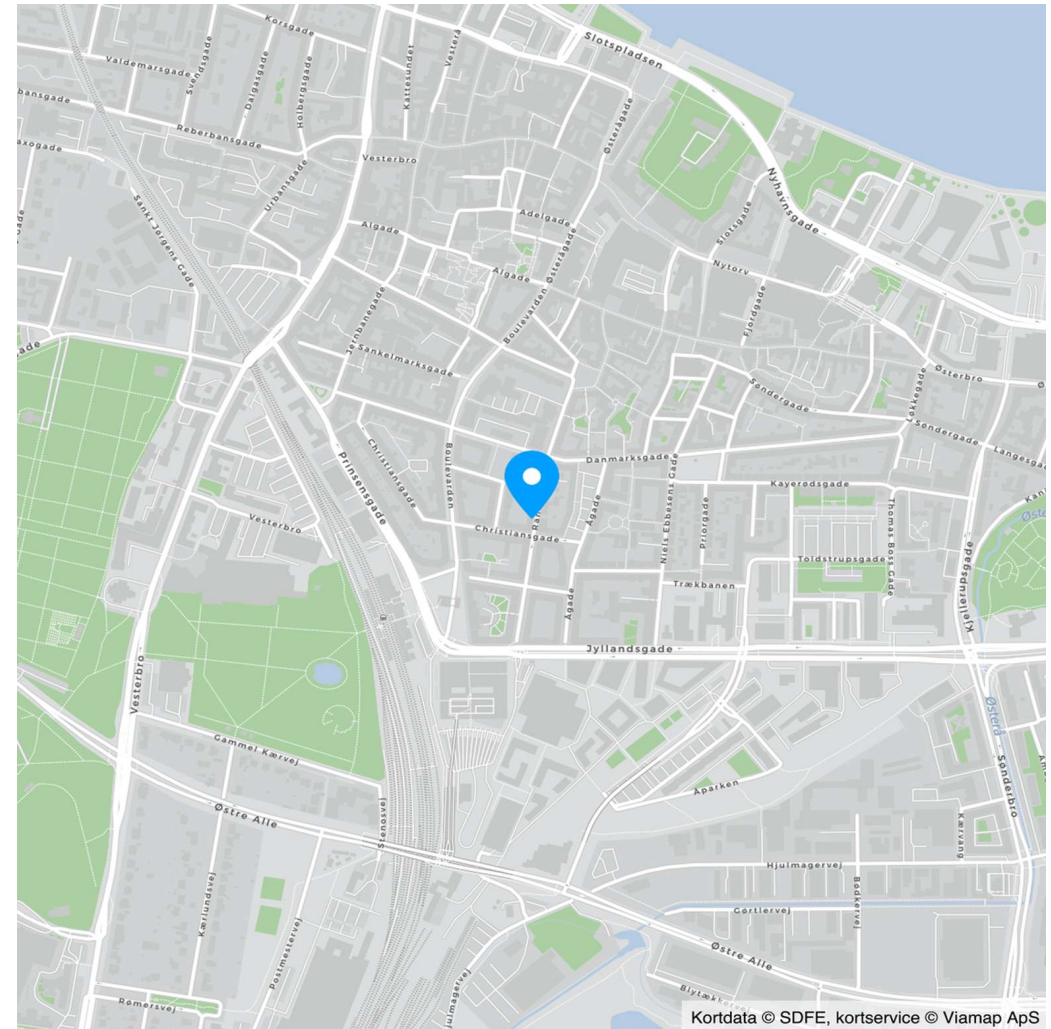
Adresse: Rantzausgade 20, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 470TK0292
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 26.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Rantzausgade 20, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 470TK0292
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 26.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	503au Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	387730
Ejerl. Nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1894/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.299.000
Grundværdi:	687.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.039.200
Grundlag for grundskyld:	549.600

Arealer**

Tinglyst areal:	54 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	54 m ²
BBR-boligareal:	59 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: 14.10.1895 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 17.07.1956 - Dok om fjernvarme/ anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 05.09.1983 - Vedtægter for ejerforening, Skipper Clement
- Nr. 4: 20.11.1992 - Vedtægter for ejerforening, tillæg
- Nr. 5: 15.12.1994 - Lokalplan nr. 10-042
- Nr. 6: 06.03.1997 - Dok. om fællesarealer m.v. i h.t. lov.
- Nr. 7: 17.12.1998 - Tillæg til dok. om fællesarealer i h.t. lov.

Planer

Kommuneplan 1.1.C4 - Danmarksgadekvarteret Vest
Lokalplan 10-042 - Danmarksgade-området, Karré 3,4 og 5, Danmarksgade, Rantzausgade, Christiansgade, Louisegade, Thyrasgade og Boulevarden

Tilbehør:

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Rantzausgade 20, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 470TK0292
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 26.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gartneres Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Foreløbig ejendomsbeskatning

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.512 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Lejlighed kun delvist beboet i perioden.

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: Rantzausgade 20, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 470TK0292
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 26.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.300	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	4.067	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Fællesudgifter	kr.	25.356	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
			I alt	kr.	1.210.125
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	34.823		

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.620 md. / 79.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.294 md. / 63.533 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: Rantzausgade 20, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 470TK0292
Ejerudgift/md.: kr. 2.902

Dato: 26.05.2026

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. 41.000
Nr. 9: hovedstol kr. 973.000
Nr. 10: hovedstol kr. 235.000
Nr. 11: hovedstol kr. 90.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Skipper Clement – Rantzausgade 20

Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 6 / 100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Baggård

Kælderrum

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