



REAL

Rantzausgade 20, 2. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	78
Kontant	1.645.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.102		
Byggeår/ombygget	1894/1984	Energimærke	D

Sagsnr. **47425076**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rantzausgade 20, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 47425076
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

Dato: 09.05.2026



Velholdt og indflytningsklar lejlighed med attraktiv beliggenhed i Aalborg

Velkommen til Rantzausgade 20, 2. tv. – en lys og indbydende lejlighed beliggende i et roligt og charmerende kvarter tæt på Aalborgs midtby. Beliggenheden forener det bedste fra begge verdener – her bor du tæt på centrum, men stadig i fredelige og hyggelige omgivelser. Du har kort afstand til caféer, indkøbsmuligheder, offentlig transport og byens mange øvrige faciliteter.

Lejligheden byder på 78 veldisponerede kvadratmeter og fremstår gennemgående velholdt med flere opdateringer. Det moderne Svane-køkken fra 2017 har god skabsplads og et stilrent udtryk. Den rummelige stue har et skønt lysindfald og gode indretningmuligheder, mens de to værelser begge fik nye gulve i 2019. Lofterne blev ligeledes renoveret samme år. Badeværelset er lyst og funktionelt.

Ejendommen har også fået en opdatering: I 2021 blev der foretaget udvendig renovering af facade og vinduer, herunder nye fuger og maling – en klar forbedring, der både forskønner og vedligeholder bygningen.

Der er adgang til et hyggeligt og velholdt gårdmiljø samt gratis fælles vaskefaciliteter i kælderens, hvor du frit kan benytte både vaskemaskine og tørretumbler gennem ejerforeningen.

En indflytningsklar bolig med god komfort, attraktiv beliggenhed og velfungerende fællesfaciliteter – perfekt til både singler, par og den lille familie.

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: Sarah Ballout

Adresse: Rantzaugade 20, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 47425076
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

Dato: 09.05.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Værelse 1

Adresse: Rantzaugade 20, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 47425076
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

Dato: 09.05.2026



Værelse 1



Værelse 2



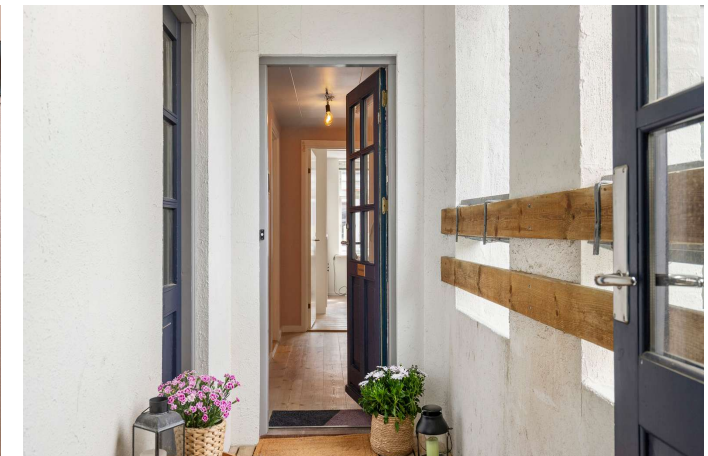
Værelse 2



Badeværelse



Entré



Svalegang/indgang

Adresse: Rantzausgade 20, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 47425076
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

Dato: 09.05.2026



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Ejendommen



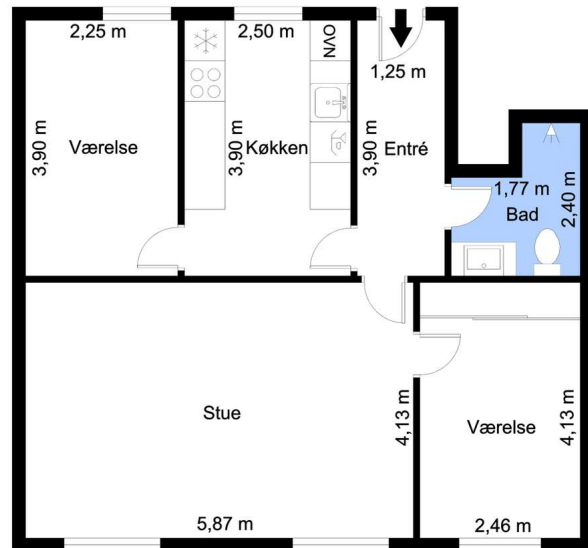
Ejendommen



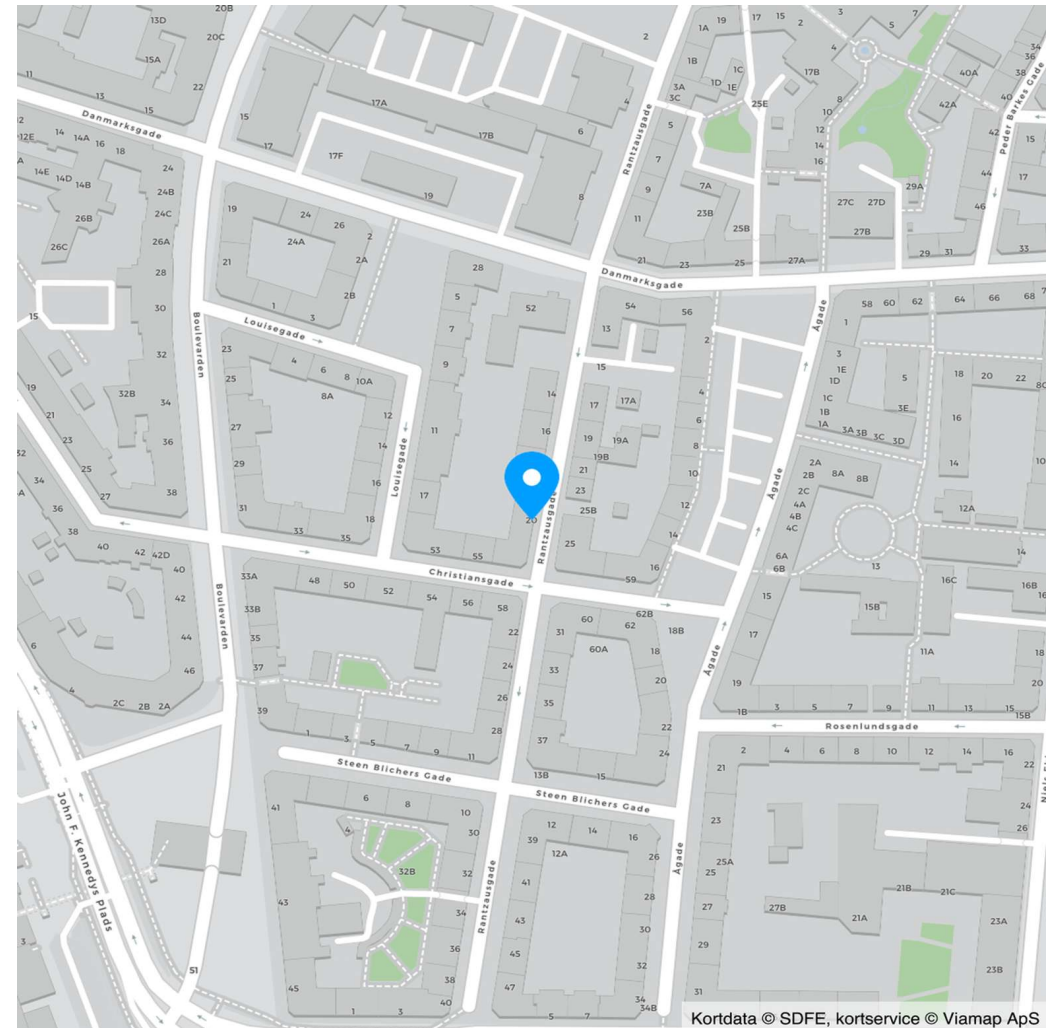
Adresse: Rantzausgade 20, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 47425076
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

Dato: 09.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Rantzausgade 20, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 47425076
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

Dato: 09.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	503au Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	387738
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1894/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.643.000
Grundværdi:	874.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.314.400
Grundlag for grundskyld:	699.200

Arealer**

Tinglyst areal:	72 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	78 m ²
Heraf andre arealer	6 m ²
BBR-boligareal:	78 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):

Kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermex), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens).

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, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 47425076
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

Dato: 09.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos TopDanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
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

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

Ejendom under omvurdering

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering, og at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 i 2024.

Bevaringsværdi

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi på niveau 5, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.211 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme kr. 700 pr. måned

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 salgsoptillingens 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, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 47425076
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

Dato: 09.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.703	Kontantpris	kr.	1.645.000
Grundskyld	kr.	5.174	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	25.200	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.661.075

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. 37.228

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.064 md. / 108.763 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.250 md. / 87.000 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 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgspoststilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 47425076
Ejerudgift/md.: kr. 3.102

Dato: 09.05.2026

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. 930.000
Nr. 10: hovedstol kr. 350.000
Nr. 11: hovedstol kr. 421.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Skipper Clement

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 1 / 12

Tinglyst: 9 / 100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Gårdmiljø

Vaskekælder

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.

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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.