

REAL



Rantzausgade 20, 3. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	59
Kontantpris	1.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.876		
Byggeår/ombygget	1894/1984	Energimærke	D

Sagsnr. **470TK0174**

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

Sagsnr.: 470TK0174
Ejerudgift/md.: kr. 2.876

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

OMRÅDET:

Adressen fører jer til et roligt område, selvom I bor i hjertet af Aalborg centrum, og dermed tæt på alle byens tilbud. Offentlig transport, indkøbsmuligheder, kulturoplevelser samt Aalborgs stemningsfulde gågade ligger alt sammen inden for gåafstand, ligesom caféer, restauranter, havnefronten og grønne områder som Kildeparken og Slotsparken.

EJENDOMMEN:

Ejendommen har prydet bybilledet siden 1894 og fremstår i dag både flot og markant. I bliver en del af en veldrevet ejerforening med styr på økonomien. Man bliver en del af et skønt gårdlaug som giver et skønt natursyn midt i det urbane miljø. Der er gode parkeringsmuligheder ved ejendommen.

INDRETNINGEN:

Lejligheden er ugeneret beliggende på 3. sal, hvilket sikrer fuldt privatliv. Planløsningen er optimal uden spildplads, og modsat andre lejligheder af samme størrelse har denne stadig alle de moderne bekvemmeligheder, som efterspørges.

Ved etagen træder man ud på en åben altanrepos, som deles med naboen, og hvor aftensolen kan nydes. Entréen har god plads til overtøj og øvrig opbevaring. Køkkenet ligger med adgang fra fordelingsgangen og her får man alt i hårde hvidevarer og rigelig bordplads til at udfolde sig – der er også plads til et mindre spisebord i køkkenet. På modsatte side findes badeværelset, som er rummeligt og udstyret med en god bruseniche samt et moderniseret bademiljø i lyse farver. Soveværelset ligger mod de rolige omgivelser og har rigelig plads til dobbeltseng og opbevaring. Den nuværende stue har et skønt lysindfald hele dagen fra syd og god plads til både spise- og sofaområde.

Der er mange indretningsmuligheder, og da stuen ligger ved siden af køkkenet, er det muligt og nemt at etablere et køkkenalrum, hvis ønsket.

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

Sagsnr.: 470TK0174
Ejerudgift/md.: kr. 2.876

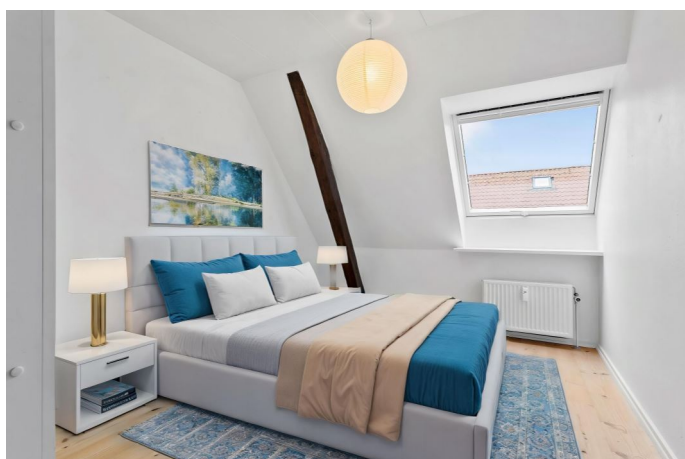
Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 470TK0174
Ejerudgift/md.: kr. 2.876

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 470TK0174
Ejerudgift/md.: kr. 2.876

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



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

Sagsnr.: 470TK0174
Ejerudgift/md.: kr. 2.876

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	503 au Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	387730
Ejl.nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1894/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.388.000 kr.
Grundværdi:	728.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.110.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	54 m ²
- heraf boligareal:	54 m ²

BBR-boligareal:	59 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. 14.10.1895 lbnr. 930720-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_B-A_213
Nr. 2 lyst d. 17.07.1956 lbnr. 930721-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler Filnavn: 76_B-A_213
Nr. 3 lyst d. 05.09.1983 lbnr. 930722-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Skipper Clement Filnavn: 76_B-A_213
Nr. 4 lyst d. 20.11.1992 lbnr. 61113-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg Filnavn: 76_B-A_213
Nr. 5 lyst d. 15.12.1994 lbnr. 50038-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 10-042 Filnavn: 76_I-A_50
Nr. 6 lyst d. 06.03.1997 lbnr. 12089-76 Tillægstekst Dok. om fællesarealer m.v. i h.t. lov. Filnavn: 76_B-A_394
Nr. 7 lyst d. 17.12.1998 lbnr. 109582-76 Tillægstekst Tillæg til dok. om fællesarealer i h.t. lov. Filnavn: 76_B-A_394

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedevarer har hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Tilstedevarer har hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedevarer har hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

Sagsnr.: 470TK0174
Ejerudgift/md.: kr. 2.876

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.512 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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.

RANDERET FOTOMATERIALE:

Der gøres opmærksom på, at fotos i markedsføringsmaterialer er randeret elektronisk.



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

Sagsnr.: 470TK0174
Ejerudgift/md.: kr. 2.876

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.663	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	4.067	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Ejerforening	kr.	24.684	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.350
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.750
			I alt	kr.	1.210.150
			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		34.514			

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 6.458 md./ 77.499 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.224 md./ 62.685 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: Rantzausgade 20, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 470TK0174
Ejerudgift/md.: kr. 2.876

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/2% Obligationslån	Obligationslån	830.533	830.533	729.525	DKK	2	49.042	24,75	3,99			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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:

Baggård
Fællesvaskeri
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