



REAL

Rantzausgade 20, 2. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	78
Kontantpris	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. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Salgsopstilling

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

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

Dato: 06.02.2026



Beskrivelse:

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

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

Dato: 06.02.2026



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

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

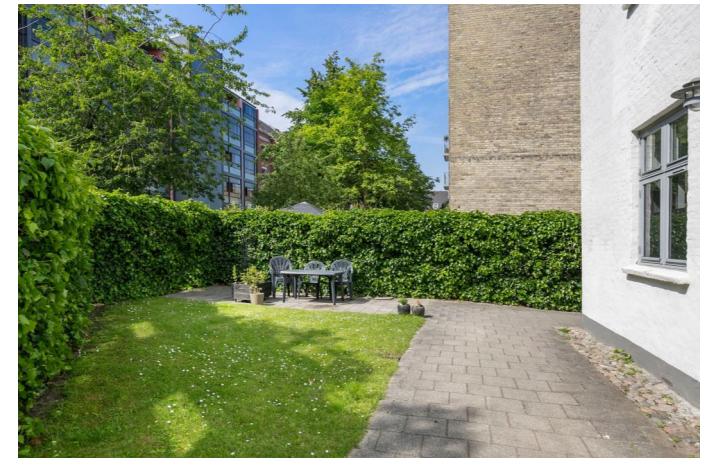
Dato: 06.02.2026



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

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

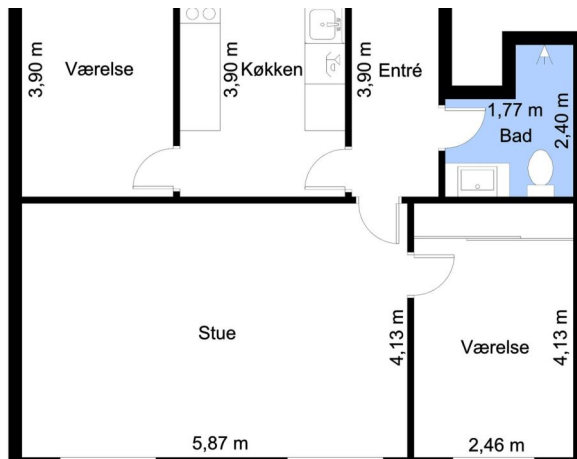
Dato: 06.02.2026



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

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

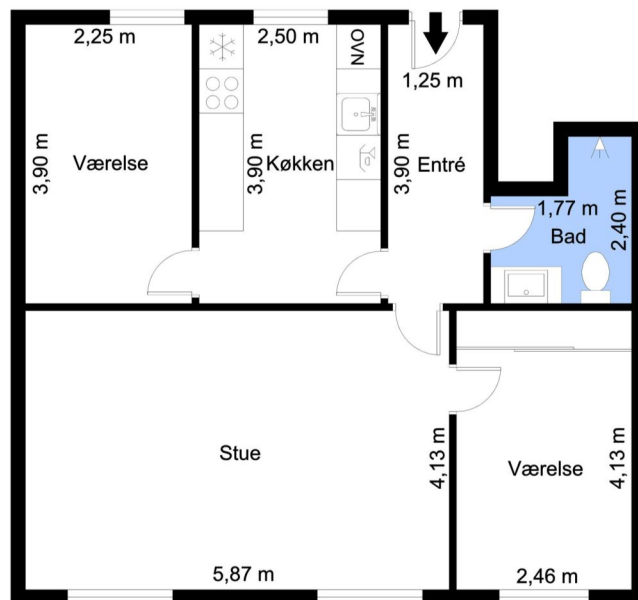
Dato: 06.02.2026



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

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

Dato: 06.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



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

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

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	503 au Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	387738
Ejl.nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1894/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	72 m ²
- heraf boligareal:	78 m ²
- heraf areal til andet:	-6 m ²

BBR-boligareal:	78 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Danmarksgadekvarteret Vest (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Lokalplaner:

Navn: Danmarksgade-området, Karré 3,4 og 5, Danmarksgade, Rantzausgade, Christiansgade, Louisegade, Thyrasgade og Boulevarden. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1227647_1472465790699.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.10.1895 lbnr. 930711-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 76_B-A_213
Nr. 2 lyst d. 17.07.1956 lbnr. 930712-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Resp lån i off midler Filnavn: 76_B-A_213
Nr. 3 lyst d. 05.09.1983 lbnr. 930713-76 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



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

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

Dato: 06.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.211 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023 - 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælger betaler aconto varme kr. 700 pr. måned

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:

Områdeklassificering, byzone

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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 salgsopstillingen 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 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.

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 Danmark. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.



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

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

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.703	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.645.000
Grundskyld	kr.	5.174	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Ejerforening	kr.	25.200	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.850
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
			Anslået omkostninger til ejerskifte ved ejerforeningen	kr.	1.500
			I alt	kr.	1.665.725

Ejerudgift i alt 1 år

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 8.868 md./ 106.420 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.174 md./ 86.093 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: 28.01.2026
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: 06.02.2026

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/5% Obligationslån	Obligationslån	889.852	889.852	904.996	DKK	5	69.038	24,75	5,40			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Gårdmiljø
Vaskekælder
Kælderrum

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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