



REAL

Frederiksgade 54, 1., 8000 Aarhus C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	105
Kontantpris	4.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.144		
Byggeår/ombygget	1900/1989	Energimærke	D

Sagsnr. **75005737**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. 86175000 / www.realmaeglerne.dk/broholm

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: Frederiksgade 54, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005737
Ejerudgift/md.: kr. 4.144

Dato: 28.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Frederiksgade 54, 1. – en charmerende lejlighed i en smuk ejendom med herskabelige detaljer midt i hjertet af Aarhus C.

Denne skønne lejlighed byder på hele 105 kvadratmeter og ligger helt centralt i byen, hvor alt, hvad du har brug for, findes lige uden for døren. Fra caféer og restauranter til shopping, kulturtilbud og offentlig transport – her er du omgivet af byens pulserende liv.

Lejligheden byder på klassiske detaljer med højt til loftet, smukke stuklofter, originale plankegulve, flotte franske døre og fyldningsdøre med smukt udsmykkede dørkarme – alt sammen med til at give lejligheden et herskabeligt, indbydende præg og masser af sjæl.

Du kommer ind i entréen, hvor der er adgang til lejlighedens første værelse, som har stuklofter, indbyggede skabe, og skodder for vinduerne, der er med til at skabe en hyggelig stemning. Lejligheden rummer derudover to stuer en-suite, som ligger i forlængelse af køkken/alrummet. Her er et helt unikt kig gennem stuerne, hvor man kan se de herskabelige detaljer lejligheden byder på. Stuen mod Frederiksgade har udgang til en skøn altan med kig til den hyggelige Frederiksgade – det ideelle sted at nyde en kop kaffe og følge byens liv lidt på afstand. Køkken/alrummet, som indeholder alle hårde hvidevarer er rummeligt og med masser af plads til både madlavning og socialt samvær. Lejlighedens badeværelse har separat bruseniche og en kombineret vaske-tørremaskine.

Til ejendommen hører desuden en privat parkeringsplads samt gæsteparkering – en sjælden luksus midt i Aarhus C, som gør hverdagen nemmere.

Så leder du efter en bolig i romantisk stil med en særdeles central beliggenhed, herskabelige detaljer, privat parkeringsplads og med mulighed for at kunne sætte dit eget præg på lejligheden - så er det en bolig for dig.

Ring til os allerede i dag for en fremvisning!

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: Jon Filtenborg Johannsen

Adresse: Frederiksgade 54, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005737
Ejerudgift/md.: kr. 4.144

Dato: 28.11.2025



Stue



Stue



Stue



Spisestue

Adresse: Frederiksgade 54, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005737
Ejerudgift/md.: kr. 4.144

Dato: 28.11.2025



Stue



Andet



Ejendommen



Gårdmiljø



Køkken



Køkken

Adresse: Frederiksgade 54, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005737
Ejerudgift/md.: kr. 4.144

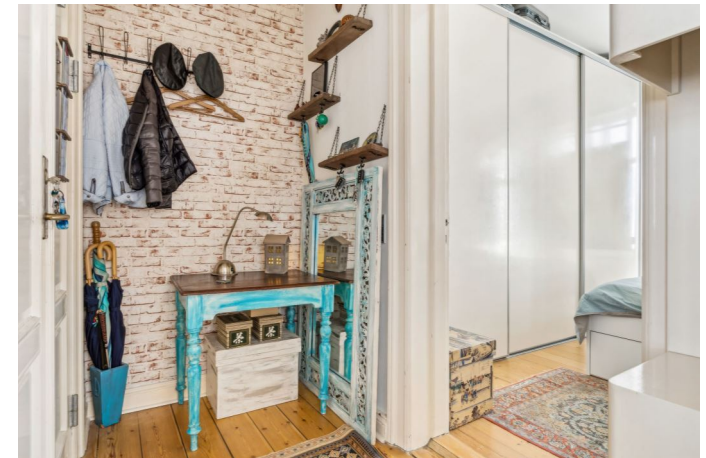
Dato: 28.11.2025



Køkken



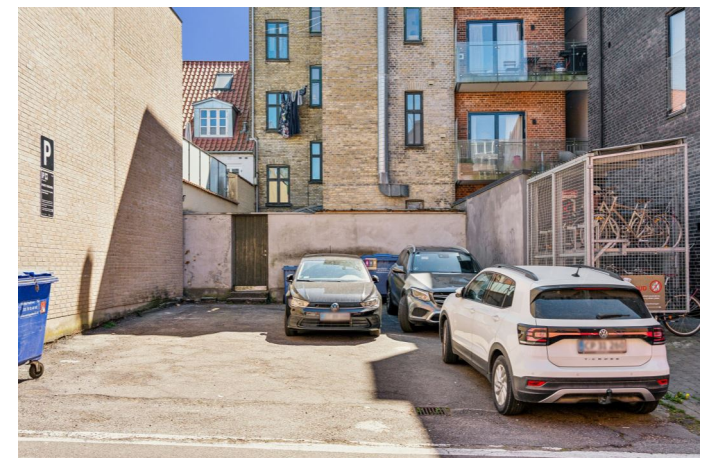
Værelse



Gang



Bryggers

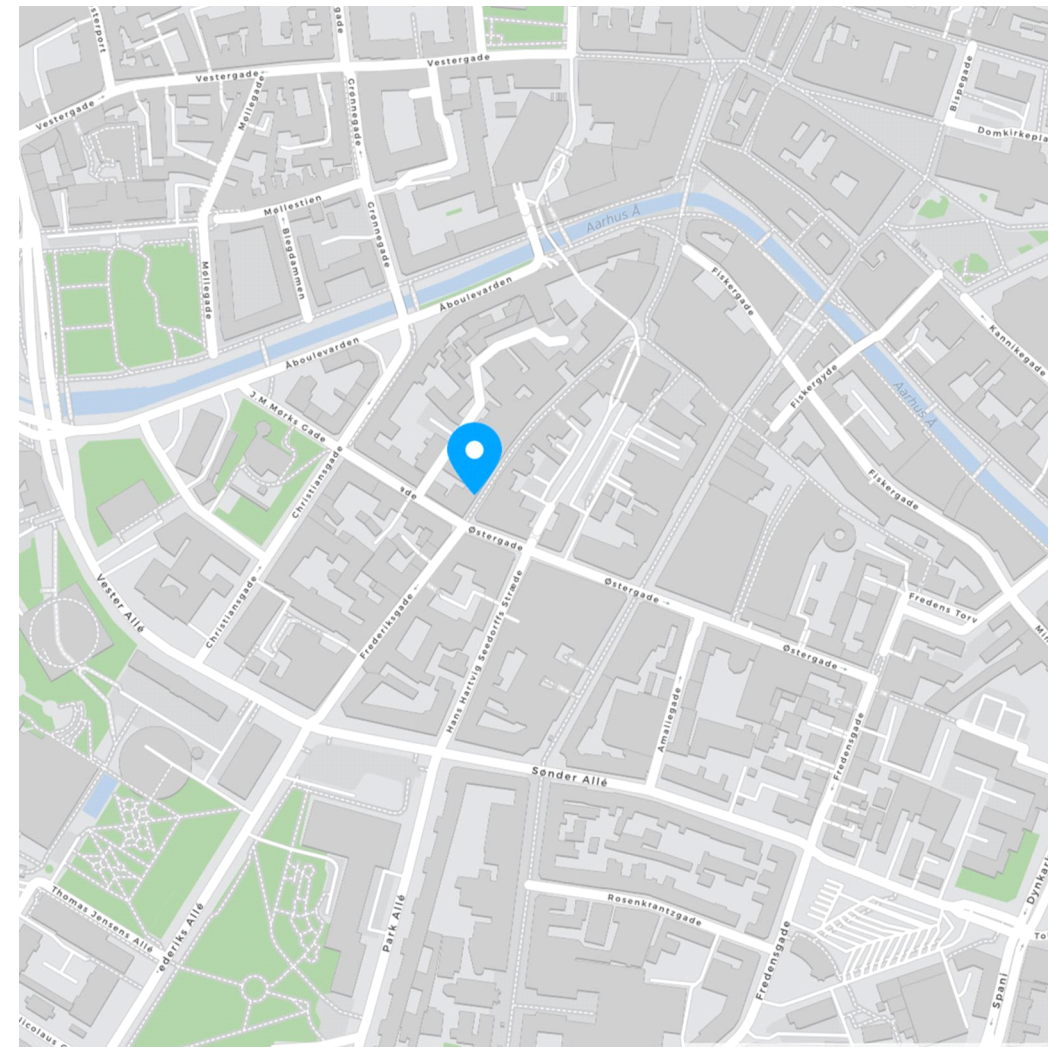
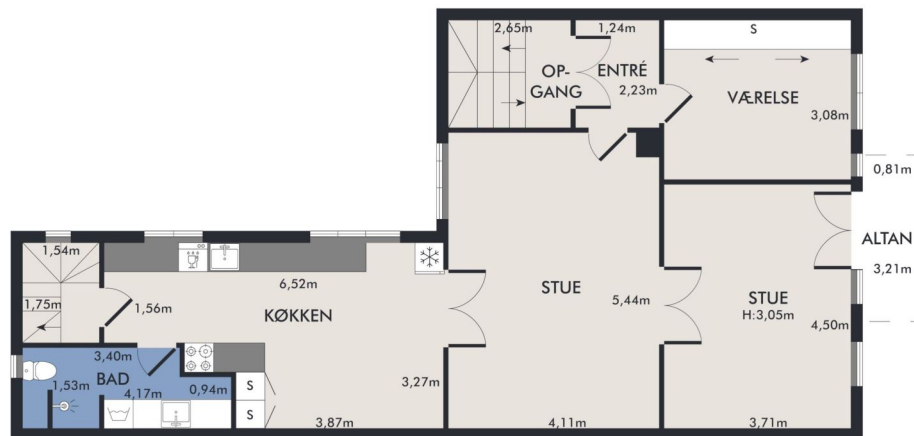


Ejendommen

Adresse: Frederiksgade 54, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005737
Ejerudgift/md.: kr. 4.144

Dato: 28.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Frederiksgade 54, 1., 8000 Aarhus C
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005737
 Ejerudgift/md.: kr. 4.144

Dato: 28.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	363 c Århus Bygrunde
BFE-nr.:	338549
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1900/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.301.000 kr.
Grundværdi:	2.937.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.440.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.349.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	93 m ²
- heraf boligareal:	93 m ²
BBR-boligareal:	105 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. 22.02.1967 lbnr. 904173-63 Tillægstekst Dok om vejret mv Filnavn: 63_H-A_18

Nr. 2 lyst d. 06.12.1972 lbnr. 904174-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 63_H-A_18

Nr. 3 lyst d. 24.05.1974 lbnr. 5605-63 Tillægstekst Dok om ændring af kloaksystem

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Opvaskemaskine mrk. Gaggenau, Komfur med ovn mrk. Smeg, Kombi vaske/tørremaskine mrk. AEG, Køle/frysescab mrk. LG, Emhætte mkr. Gaggenau.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frederiksgade 54, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005737
Ejerudgift/md.: kr. 4.144

Dato: 28.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen er tegnet via ejerforeningen og police kan rekvireres hos RealMæglerne Broholm.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.082 Forbrug: 4.860,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
A 'conto varme pr. måned er 1.000 kr.

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.

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Vedr. ejerforeningen

Ejerforeningen har drøftet vedligeholdelse og forbedringer af ejendommen, herunder udskiftning af taget og er ved at indhente tilbud. Endelig beslutning træffes i ejerforeningen og udgifterne forventes dækket med optagelse af et fælles lån i ejerforeningen.



Adresse: Frederiksgade 54, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005737
Ejerudgift/md.: kr. 4.144

Dato: 28.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.548	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	14.098	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Ejerforening	kr.	18.000	I alt	kr.	4.423.250
Rottebekæmpelse	kr.	80	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		49.726			

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.098 md./ 277.171 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.898 md./ 226.777 år v/25,26%
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 3 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: 25.11.2025
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: Frederiksgade 54, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 75005737
Ejerudgift/md.: kr. 4.144

Dato: 28.11.2025

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
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	1.036.000	1.039.417	1.031.958	DKK	1,29	19.538	26,25	6,14			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles private parkeringspladser tilhørende ejendommen.

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

Din mægler lige midt i hjertet af Aarhus

RealMæglerne Broholm er et full-service ejendomsmæglerfirma i Aarhus med veluddannede og erfarne medarbejdere. Vi har mange års erfaring og et stort lokalt kendskab, der kommer dig til gode, hvad end du skal sælge, leje eller købe bolig i Aarhus og omegn.

Foruden salg og udlejning leverer vi også kompetente ydelser inden for køberrådgivning, skødeskrivning og ejendomsadministration. Kontakt os gerne for en uforpligtende salgsvurdering eller en indledende snak om, hvad vi kan gøre for dig.