



REAL

Lundingsgade 15, 3. tv., 8000 Aarhus C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	58
Kontantpris	2.845.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.375		
Byggear	1901	Energimærke	C

Sagsnr. **75005771**

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: Lundingsgade 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 75005771
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 16.08.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om at bo på Frederiksbjerg i en skøn lejlighed på 58 m² med en dejlig altan, så har du nu mulighed for at købe en virkelig fin lejlighed.

Bygningen, der er opført i 1901 i røde sten mod gaden og gule sten mod gården, er i fem etager med tegltag. Ejerforeningen tæller i alt 20 lejligheder fordelt over 2 opgange.

Som beboer i ejendommen er der adgang til cykelkælder, vaske- og tørrekælder og et værksted til fælles brug. Det er også muligt at parkere cykler i gården.

Der er nyslebne og lakerede gulve i de to værelser og i køkkenet. Begge værelser er rummelige og har et godt lysindfald. Der er udgang til altanen fra det ene værelse. Køkkenet er pænt vedligeholdt med mange skabe. Badeværelset er ikke så stort, men der er etableret en bruseniche. I gården er der en lille have.

Frederiksbjerg er en meget eftertragtet og unik bydel i Århus. Der er mange smukke bygninger, gader, og ikke mindst Ingerslevs Boulevard, hvor der er masser af liv blandt andet på grund af torvedagene onsdag og lørdag. Der er mange fine specialforretninger, cafeer og restauranter i området, og har du brug for et større udvalg af butikker samlet på et sted, så er Bruuns Galleri lige i nærheden. Gåafstand til både skov, strand, tivoli Friheden og stadion.

Generelt er der en dejlig rolig atmosfære på Frederiksbjerg, som mange godt kan lide.

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: Birgitte Leander

Adresse: Lundingsgade 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 75005771
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 16.08.2025



Stue



Køkken



Trappe



Ejendommen



Gademiljø

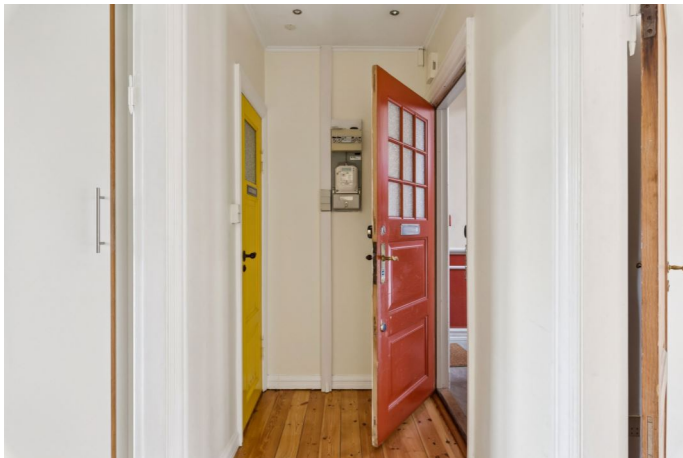


Ejendommen

Adresse: Lundingsgade 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 75005771
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 16.08.2025



Gang



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Køkken

Adresse: Lundingsgade 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 75005771
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 16.08.2025



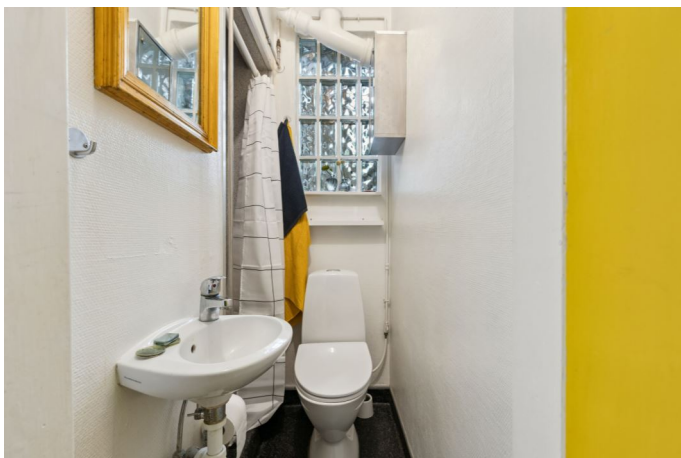
Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse

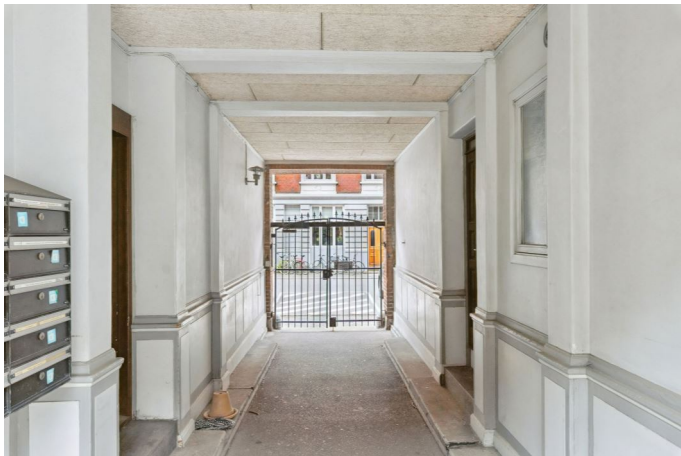


Ejendommen

Adresse: Lundingsgade 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 75005771
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 16.08.2025



Port



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

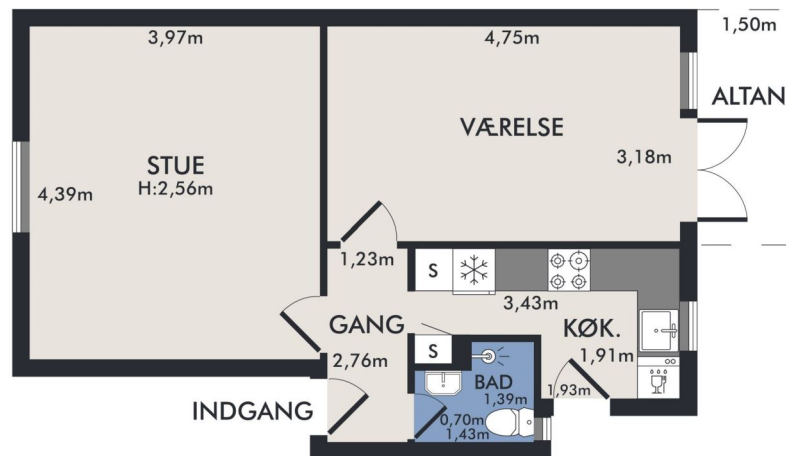


Ejendommen

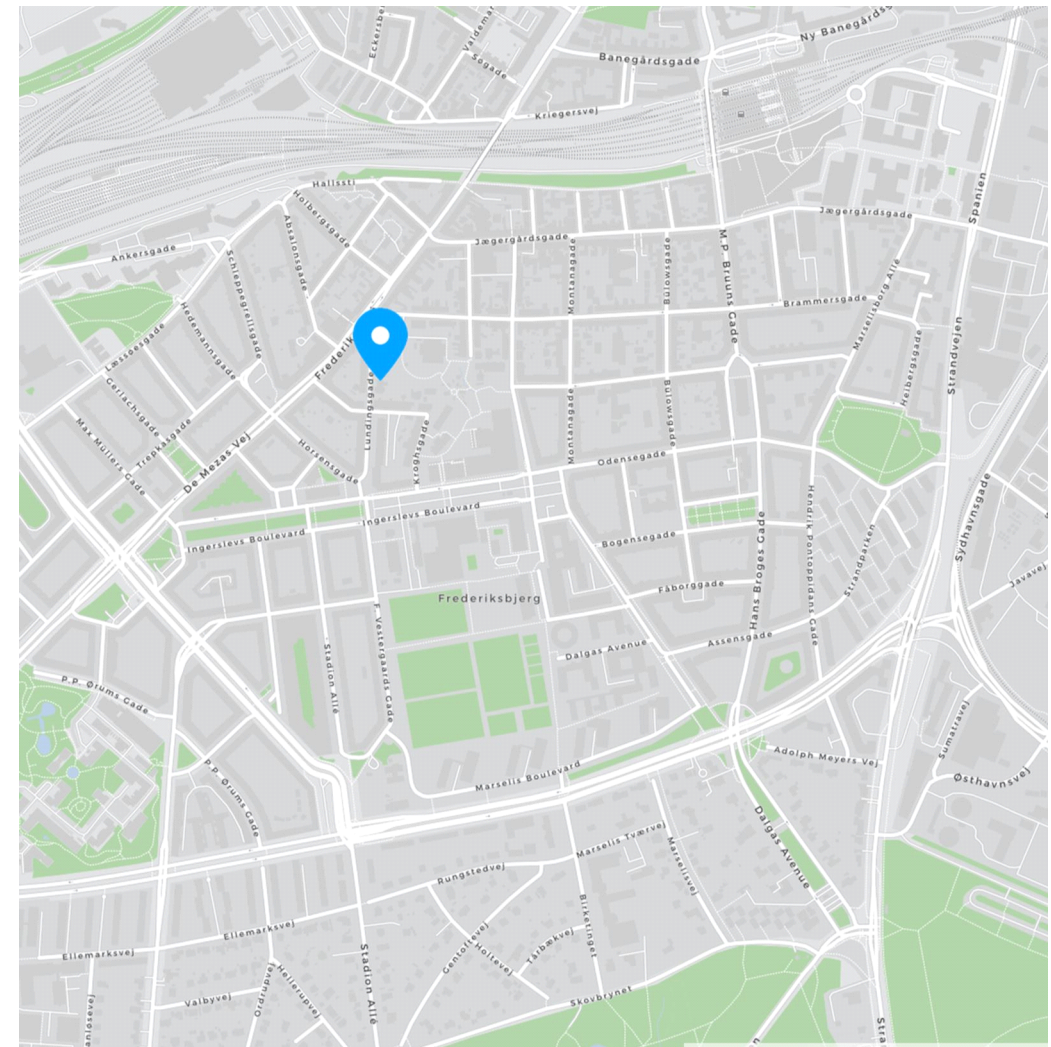
Adresse: Lundingsgade 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 75005771
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 16.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Lundingsgade 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 75005771
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 16.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	752 a Marselisborg, Århus Grunde
BFE-nr.:	360122
Ejl.nr.:	17
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1901

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	51 m ²
- heraf boligareal:	51 m ²
BBR-boligareal:	58 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.487.000 kr.
Grundværdi:	1.612.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.989.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.289.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 21.03.1910 lbnr. 939318-63 Tillægstekst Dok om forbud mod oplæg af petroleum mv sålænge Det Danske Petroleums A/S består (50D-46)
Nr. 2 lyst d. 11.11.1920 lbnr. 939319-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (56D-2758)
Nr. 3 lyst d. 17.03.1927 lbnr. 939320-63 Tillægstekst Dok om fjernelse af udbygning mv (58D-3657)
Nr. 4 lyst d. 04.02.1928 lbnr. 939321-63 Tillægstekst Dok om vejret mv, fælles brandmur/gavl mv
Nr. 5 lyst d. 25.01.1929 lbnr. 939322-63 Tillægstekst Dok om vejret mv
Nr. 6 lyst d. 30.09.2008 lbnr. 74903-63 Tillægstekst Tillæg til normalvedtægt Filnavn: 63_A-A_330

Matrikel status:

Kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven med nuanceringsstatus F0. Forureningsklasse F0: Jordforurening, som ikke har nogen sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven. Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk kogeplade, emhætte, ovn, opvaskemaskine og køle/fryseskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lundingsgade 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 75005771
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 16.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg
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.: 3.711 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales a'conto varme kr. 1.854 pr. kvartal i 2025.

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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.



Adresse: Lundingsgade 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 75005771
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 16.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.147	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.845.000
Grundskyld	kr.	7.738	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.950
Ejerforening	kr.	9.600	I alt	kr.	2.863.950
Grundfond	kr.	960	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.		
Kommunalt ejendomsbidrag	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		28.505			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.353 md./ 184.241 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.427 md./ 149.118 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 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: 15.08.2025
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: Lundingsgade 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 75005771
Ejerudgift/md.: kr. 2.375

Dato: 16.08.2025

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	1.253.343	1.253.343	1.127.313	DKK	2	79.973	21,75	3,85			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 4/100

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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.