



REAL

Åhusene 5, 6. 2., 8000 Aarhus C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	68
Kontantpris	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.529		
Byggear	2013	Energimærke	A2010

Sagsnr. **75005759**

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: Åhusene 5, 6. 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005759
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Åhusene 5, 6. 2. - en moderne og indflytningsklar lejlighed med en god planløsning, gode materialer og en attraktiv beliggenhed tæt på byliv, offentlig transport, og natur. Her får du en lejlighed, der passer perfekt til det unge par, singlen der har brug for et ekstra værelse eller som forældre købslejlighed til den studerende, der ønsker komfort, stil og en central placering.

Lejligheden på 68 m² har et dejligt lysindfald fra de store vinduespartier, hvor der er udgang til en stor sydvendt altan.

Du kommer ind i en rummelig entré. Herfra er der adgang til det store badeværelse, som er stilrent indrettet med lyse fliser, separat bruseniche og vaskesøjle. Køkkenet og stuen udgør lejlighedens samlingspunkt. Her får man et tidløst køkken med alt i hårde hvidevarer og god skabsplads. Der kan let møbleres med både spiseplads og sofaarrangement. Fra stuen er der adgang til lejlighedens to værelser, som er indrettet med en praktisk skabsvæg med skydelåger. Der er gulvvarme i hele lejligheden.

Åhusene er et af Aarhus C's attraktive boligområder, og bydelen er kendt for sin moderne arkitektur, grønne omgivelser og fine beliggenhed i forhold til både Brabrandstien og byens pulserende liv. Her bor du kun få minutters cykeltur fra centrum, uddannelsesinstitutioner, caféliv og meget mere.

I ejerforeningen er der adgang til fællesfaciliteter såsom velholdte udearealer, cykelparkering og mulighed for leje af parkeringsplads i den lukkede parkeringskælder, hvor der også er et depotrum, der hører til lejligheden. Lejligheden er fri for lejer pr. 01.04.2026

Vi glæder os til at vise dig lejligheden!

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: Åhusene 5, 6. 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005759
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 03.12.2025



Stue



Køkken



Alrum



Køkken



Værelse



Værelse

Adresse: Åhusene 5, 6. 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005759
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 03.12.2025



Værelse



Værelse



Altan



Altan



Altan



Badeværelse

Adresse: Åhusene 5, 6. 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005759
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 03.12.2025



Entre



Gang



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



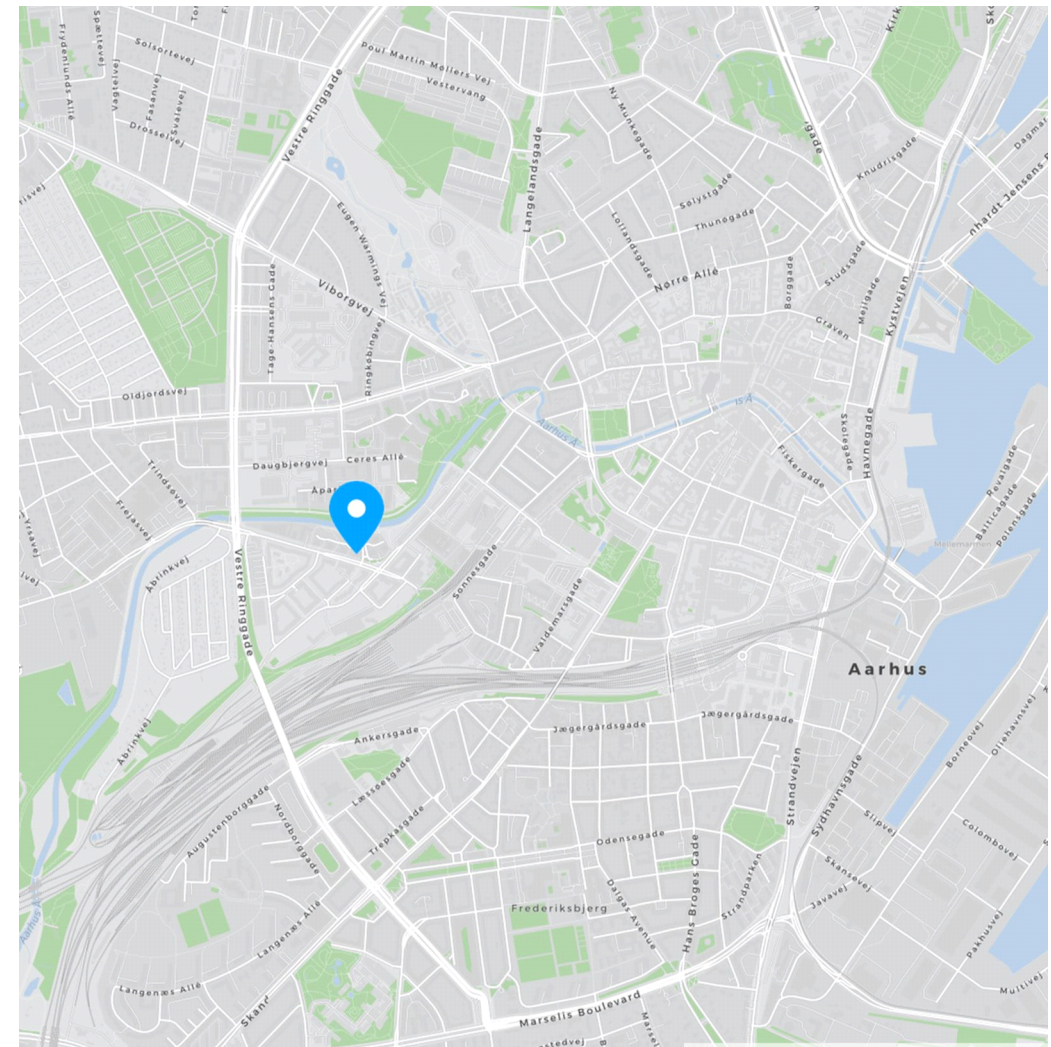
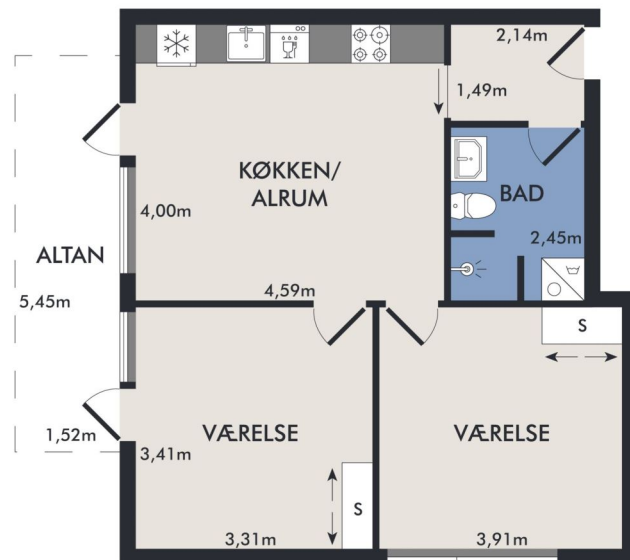
Ejendommen

Adresse: Åhusene 5, 6. 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005759
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 03.12.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Åhusene 5, 6. 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005759
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	2126 ap Århus Bygrunde
BFE-nr.:	410048
Ejl.nr.:	32
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.024.000 kr.
Grundværdi:	1.687.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.419.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.349.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	60 m ²
- heraf boligareal:	60 m ²
BBR-boligareal:	68 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. 01.07.2011 lbnr. 1002721869 Filnavn: 38295f5a-7eac-417c-b32d-4751b4b3a0ae
Nr. 2 lyst d. 10.08.2012 lbnr. 1003784282 Filnavn: 92043286-6a65-4a66-9dfa-d0eed70d62a9
Nr. 4 lyst d. 01.06.2011 lbnr. 1002618412 Filnavn: 7762208e-d258-4b55-96e0-67ea09bb31d6

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Åhusene 5, 6. 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005759
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
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.: 3.832 Forbrug: 2.734,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024/2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales a conto varme kr. 220 pr. måned. Der betales a conto vand kr. 150 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 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 A2010.

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.



Adresse: Åhusene 5, 6. 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005759
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.338	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	8.098	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Ejerforening	kr.	21.850	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.275
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	65	I alt	kr.	3.519.125
			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		42.351			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.329 md./ 219.944 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.995 md./ 179.941 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: 28.11.2025
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 **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: Åhusene 5, 6. 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005759
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 03.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Åhusene

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet 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

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.