

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue rectangular background.

Åhusene 6, 8. 4, 8000 Aarhus C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	55
Kontant	3.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.098	Altan	Ja
Byggeår	2013	Energimærke	A2010

Sagsnr. **75005869**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. +45 86175000 / www.realmaeglerne.dk/750

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Åhusene 6, 8. 4, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005869
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 21.10.2026



Velkommen til en moderne og indbydende lejlighed med fantastisk udsigt, skøn altan og en attraktiv beliggenhed i Aarhus C.

Her får du en lejlighed med en god indretning, hvor det store køkken/alrum og det rummelige soveværelse skaber en behagelig ramme om hverdagen. Boligen er ideel til singlen eller parret, der ønsker en moderne lejlighed med god plads, komfort og en udsigt, der gør lidt ekstra ved hverdagen.

Fra den fine entré er der adgang til lejlighedens øvrige rum. Det store køkken/alrum fungerer som boligens naturlige samlingspunkt og giver god plads til både madlavning, spiseområde og hyggeligt ophold. Herfra er der direkte udgang til altanen, hvor I fra 8. sal kan nyde den fantastiske udsigt over omgivelserne. Også fra det store soveværelse er der direkte adgang til altanen, så I kan starte dagen med frisk luft og den flotte udsigt.

Lejligheden er indrettet med fokus på komfort og funktionalitet, og har gulvvarme i hele boligen.

Beliggenheden giver jer en attraktiv kombination af moderne boligliv og nem adgang til Aarhus' mange tilbud. Her bor I med kort afstand til byens pulserende liv, caféer, indkøb, uddannelsesinstitutioner og offentlig transport. Samtidig er der gode muligheder for at nyde de grønne omgivelser og tage en tur ud i naturen.

Som beboer får I desuden glæde af ejerforeningens fællesfaciliteter, herunder velholdte udearealer og cykelparkering. Der er også mulighed for at leje en parkeringsplads i den lukkede parkeringskælder, hvor lejligheden har tilhørende depotrum.

Her får I en moderne og velindrettet lejlighed med en fantastisk udsigt, en skøn altan og en beliggenhed, der gør hverdagen nem.

Vi glæder os til at vise jer 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.

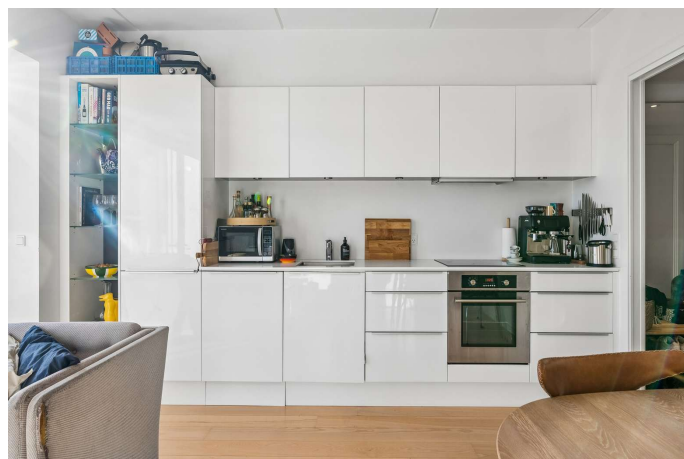
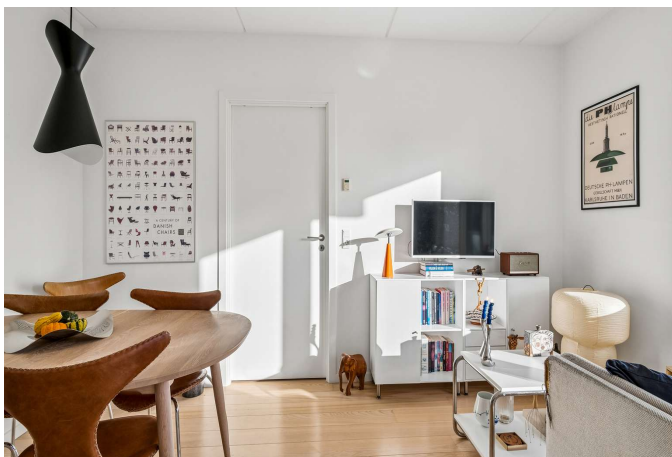
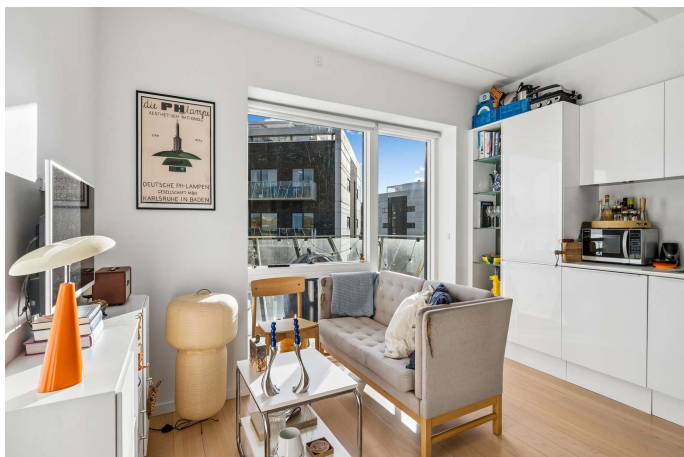
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Birgitte Leander

Adresse: Åhusene 6, 8. 4, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005869
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

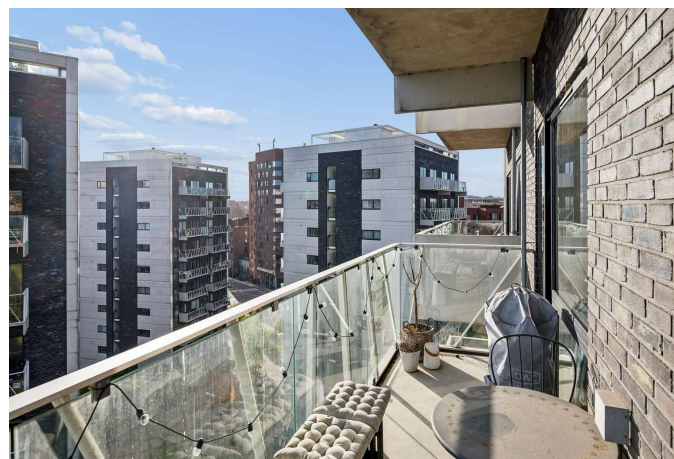
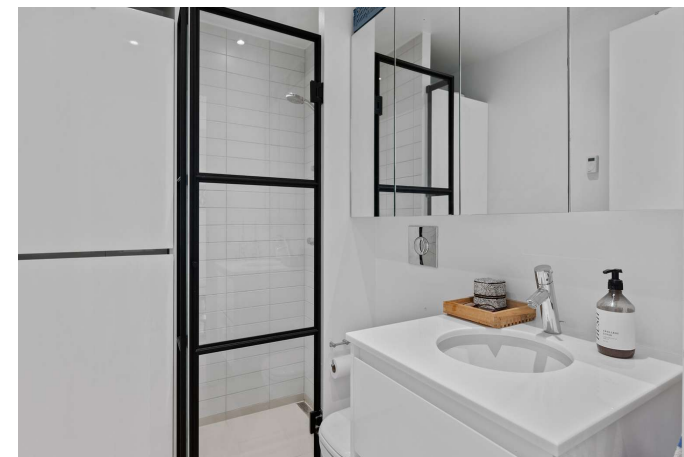
Dato: 21.10.2026



Adresse: Åhusene 6, 8. 4, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005869
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

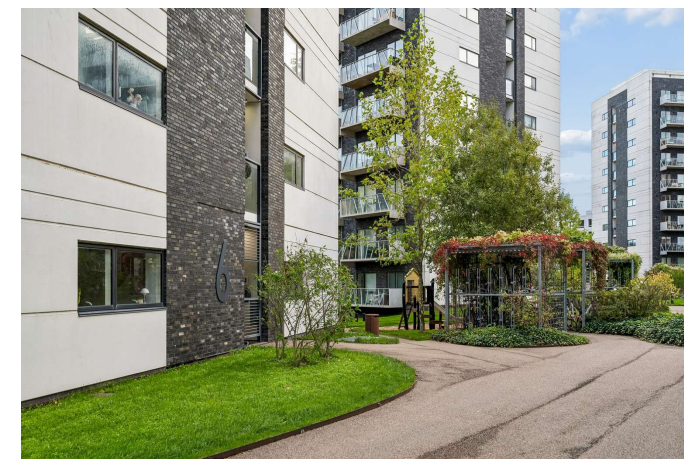
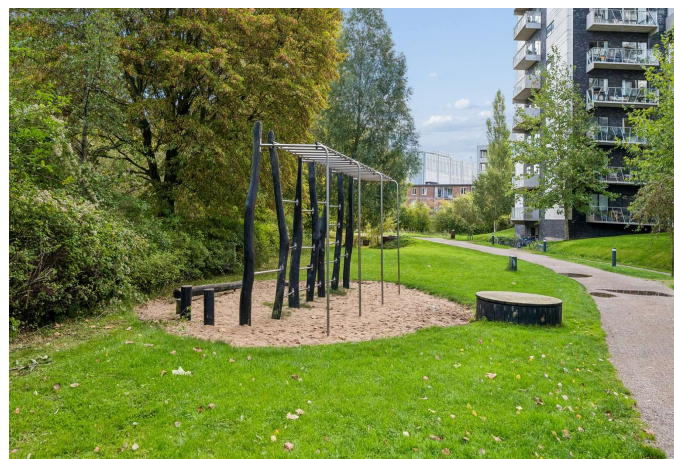
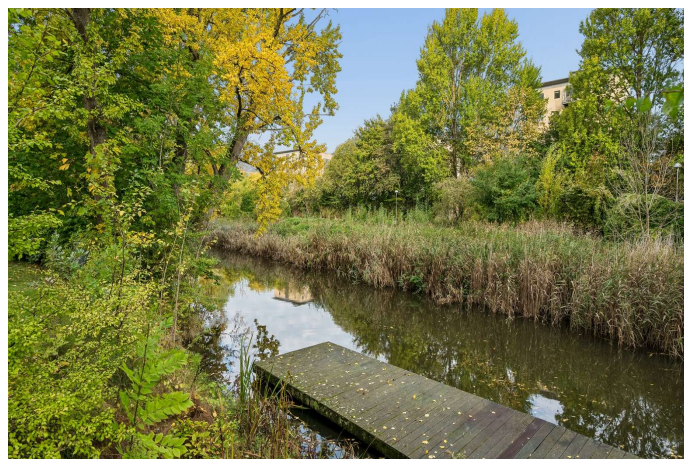
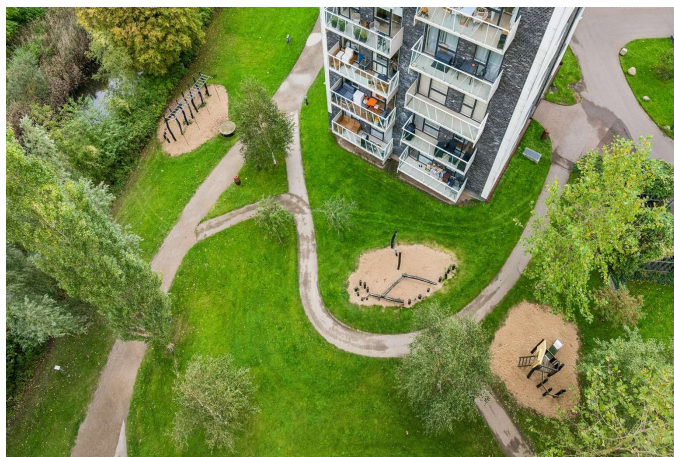
Dato: 21.10.2026



Adresse: Åhusene 6, 8. 4, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005869
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

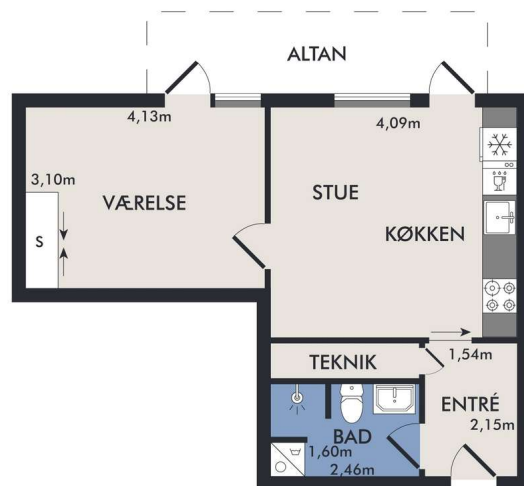
Dato: 21.10.2026



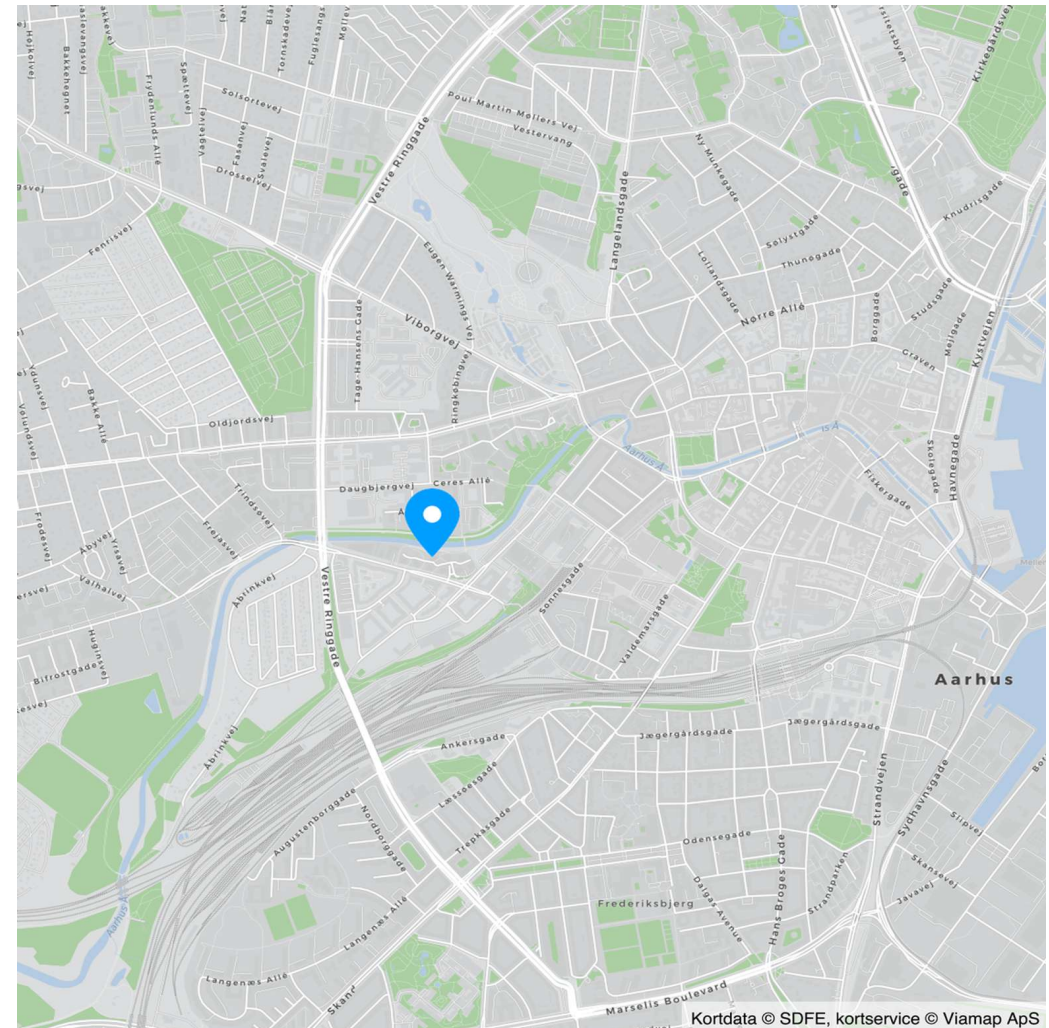
Adresse: Åhusene 6, 8. 4, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005869
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 21.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Åhusene 6, 8. 4, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005869
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	2126aq Århus Bygrunde
BFE-nr.:	410437
Ejerl. Nr.:	44
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.811.000
Grundværdi:	1.578.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.248.800
Grundlag for grundskyld:	1.262.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	47 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	47 m ²
BBR-boligareal:	55 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 14.02.1946 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 01.07.2011 - Affaldshåndtering
- Nr. 3: 10.08.2012 - 1. Navn, hjemsted og værneting 1.1 Nærværende vedtægt regulerer forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæg-gelse, revision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv.
- Nr. 5: 01.06.2011 - 1. Præambel 1.1 "Åhusene" er et boligområde under udvikling og opførelse beliggende Åhusene 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 og 11, 8000 Aarhus C. Grundejerforeningen Åhusene oprettes i forbindelse med etableringen af dette boligområde.1.

Planer

Kommuneplan 030304BO - Kommuneplan 2025
Lokalplan 717 - Boligområde mellem Århus Å og Søren Frichs Vej, Århus Midtby

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Borsch), Tørretumbler (AEG), Vaskemaskine (Siemens), Emhætte (Exhausto), Ovn (Scandomestic), Kogeplade (Scandomestic), Køle/fryseskab (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Åhusene 6, 8. 4, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005869
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 21.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.384 Forbrug: 4.336 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales a conto varme kr. 360 og a conto vand kr. 250 pr. måned

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.



Adresse: Åhusene 6, 8. 4, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005869
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 21.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.469	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	7.574	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Fællesudgifter	kr.	18.000	Gebyr til foreningen/administrator for at registrere overdragelsen	kr.	1.275
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	130	I alt	kr.	3.519.125
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	37.174		

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 6, 8. 4, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 75005869
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 21.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 2.075.000

Nr. 7: hovedstol kr. 486.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 18 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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.