



REAL

Åhusene 6, 1. 5, 8000 Aarhus C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	58
Kontant	3.045.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.179	Altan	Ja
Byggeår	2013	Energimærke	A2010

Sagsnr. **75005854**

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, 1. 5, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.045.000

Sagsnr.: 75005854
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.08.2026



Lys, moderne, velindrettet og delevenlig lejlighed med stor altan!

Velkommen til Åhusene 6, 1. 5. - 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 på 58 m², 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.

Fra entréen er der adgang til det store badeværelse, som er stilrent indrettet med lyse fliser, separat bruseniche og vaskesøjle. Køkkenet har en fin størrelse med plads til et lille spisebord. Her får man et tidløst køkken med alt i hårde hvidevarer og god skabsplads. Fra køkkenet er der adgang til lejlighedens to værelser, som er indrettet med en praktisk skabsvæg med skydelåger. Der er fra begge værelser adgang til altanen. 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 bør 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.

De to værelser er pt. udlejet, men der bliver et værelse ledigt pr. 01.09.2026

Her kommer du tæt på næsten alt, hvad Aarhus har at byde på!

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 6, 1. 5, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.045.000

Sagsnr.: 75005854
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.08.2026



Køkken



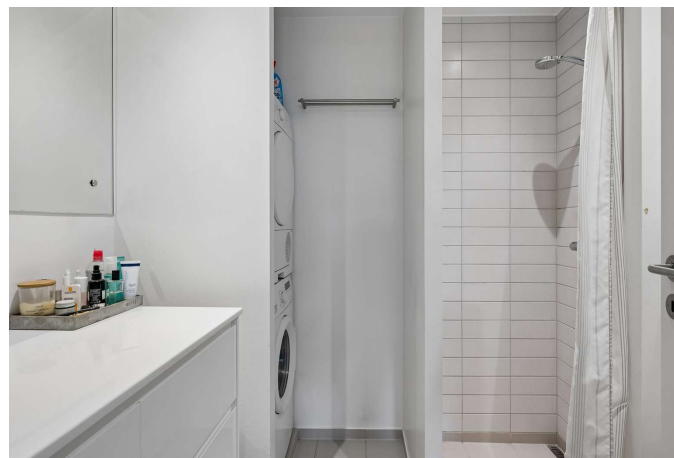
Køkken



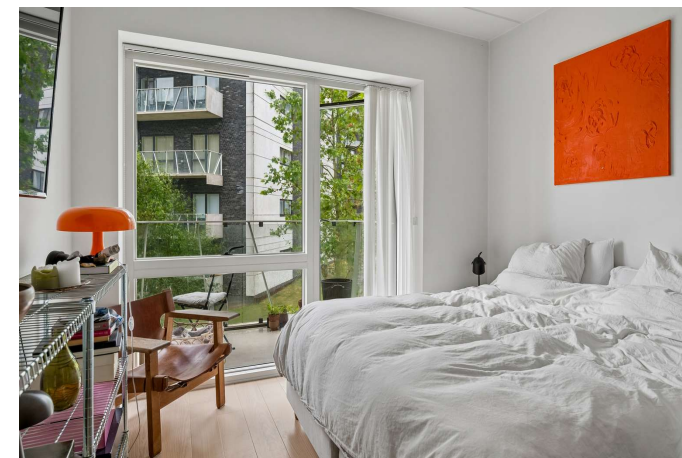
Gang



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Åhusene 6, 1. 5, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.045.000

Sagsnr.: 75005854
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

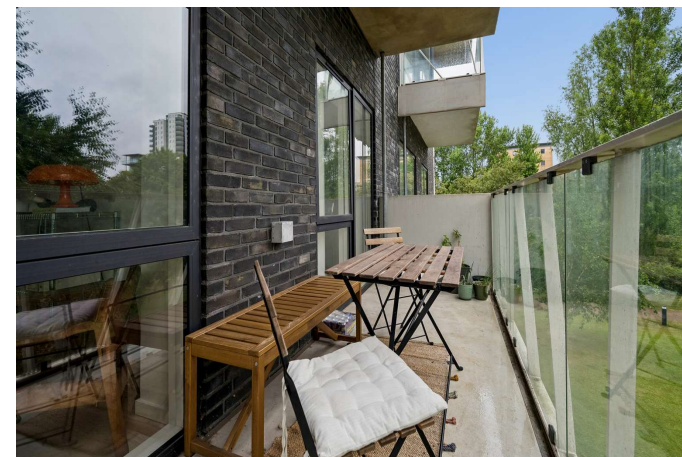
Dato: 11.08.2026



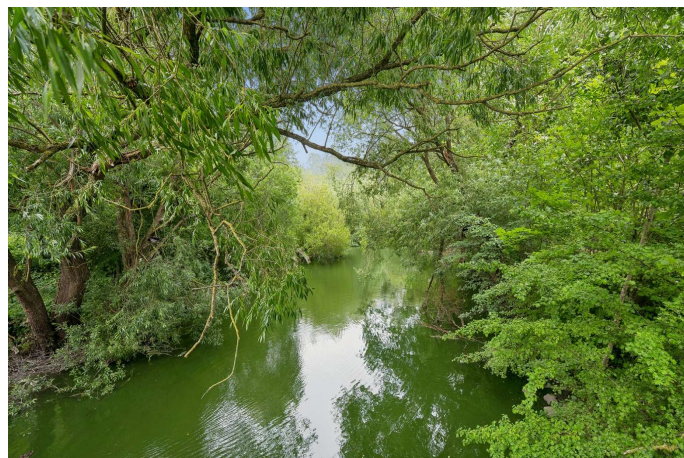
Værelse



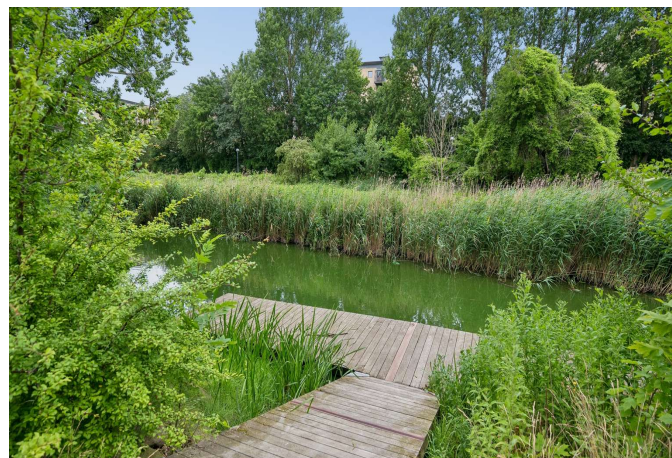
Køkken



Altan



Have



Have

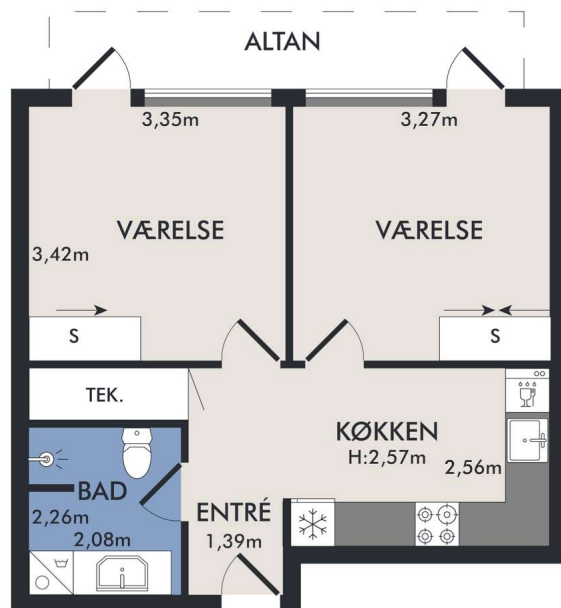


Ejendommen

Adresse: Åhusene 6, 1. 5, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.045.000

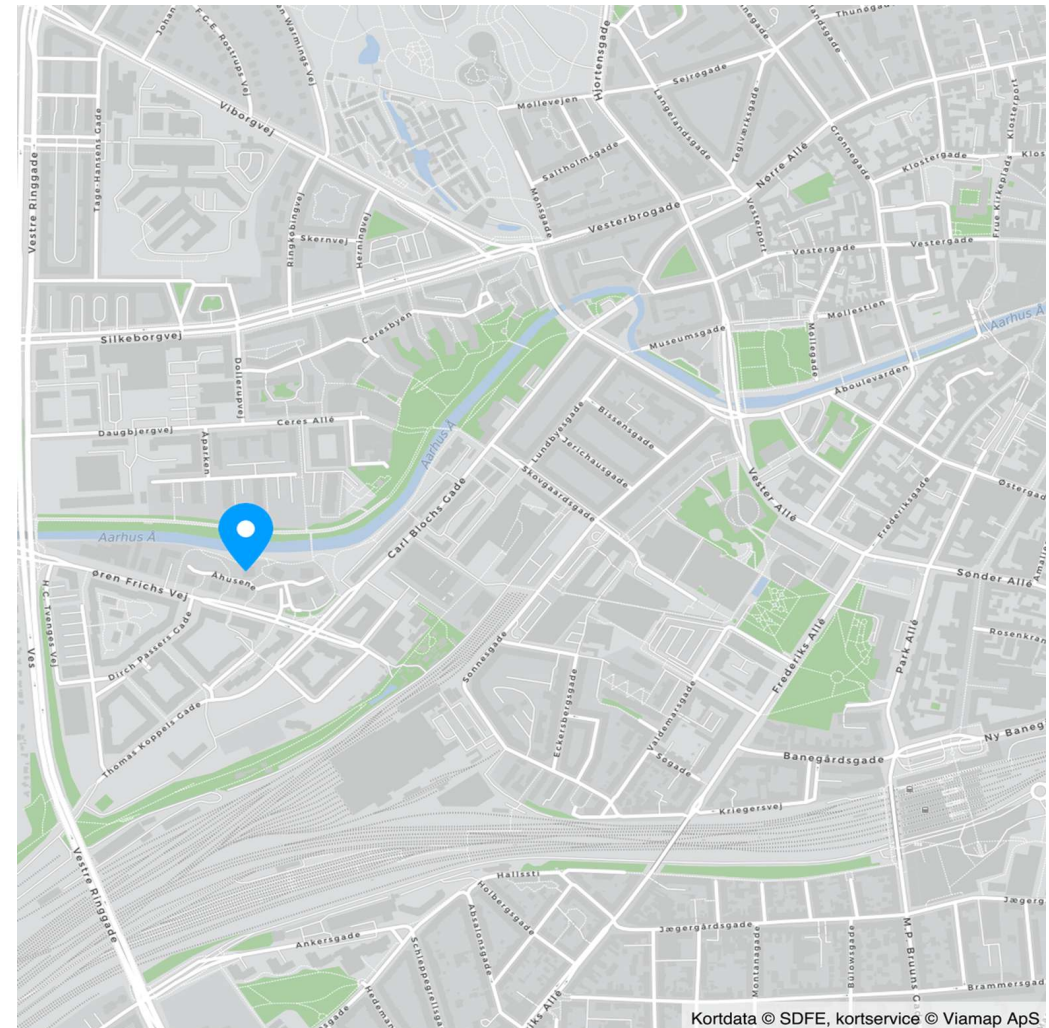
Sagsnr.: 75005854
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Åhusene 6, 1. 5, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.045.000

Sagsnr.: 75005854
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	2126aq Århus Bygrunde
BFE-nr.:	410400
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.805.000
Grundværdi:	1.578.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.244.000
Grundlag for grundskyld:	1.262.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	50 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	50 m ²

BBR-boligareal:	58 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 - Vedtægter ejerforeningen
- Nr. 6: 01.06.2011 - Vedtægter grundejerforeningen

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):

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, 1. 5, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.045.000

Sagsnr.: 75005854
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.08.2026

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:

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.536 Forbrug: 2.779 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales a conto varme kr. 350 og a conto vand kr. 230 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 salgsoptstillingens 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



Adresse: Åhusene 6, 1. 5, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.045.000

Sagsnr.: 75005854
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse
Fællesudgifter

	Pr. år
kr.	11.444
kr.	7.574
kr.	133
kr.	19.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Gebyr til foreningen/administrator for at registrere overdragelsen
I alt

kr.	3.045.000
kr.	20.150
kr.	1.275
kr.	3.066.425

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 38.152

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, 1. 5, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.045.000

Sagsnr.: 75005854
Ejerudgift/md.: kr. 3.179

Dato: 11.08.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.600.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 19 / 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.