



REAL

Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C

| | | | |
|------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Ejerlejlighed | Bolig m ² | 107 |
| Kontant | 4.495.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 4.730 | Altan | Ja |
| Byggeår/ombygget | 2005/2019 | Energimærke | A2010 |

Sagsnr. **75005836**

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: Telefonatorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 75005836
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 01.07.2026



Stor og moderne lejlighed med sydvendt altan – midt i hjertet af Aarhus C

Velkommen til Telefonatorvet 6, 1. tv. – en moderne og rummelig lejlighed med en attraktiv, central beliggenhed i hjertet af Aarhus C

Her får du hele 107 veludnyttede kvadratmeter med en gennemtænkt planløsning, der gør boligen oplagt som både delejlighed, til parret eller den lille familie. Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken/alrum, hvor der er god plads til både spiseområde og sofaarrangement. Køkkenet fremstår funktionelt med en god køkkenø, der både skaber ekstra arbejdsplads og indbyder til hyggeligt samvær.

Boligen rummer to gode værelser med indbyggede skabe, og der er samtidig mulighed for at etablere et tredje værelse, hvis behovet opstår.

Badeværelset er stort og velindrettet med separat bruseniche og egen vaskesøjle, samt gulvvarme.

Fra opholdsrummet er der adgang til en stor, solrig altan, der vender mod syd. Her får du et skønt uderum med masser af sol, perfekt til både afslapning og hyggelige stunder med venner og familie. Vinduerne ud til Telefonatorvet er godt lydisoleret.

Der er elevator i ejendommen, hvilket gør adgangen til lejligheden nem for alle, derudover er husdyr tilladt.

Beliggenheden på Telefonatorvet er svær at overgå, hvis man ønsker at bo centralt og tæt på alt. Her bor du med kort afstand til Strøget, caféer, restauranter, indkøb og offentlig transport – alt hvad Aarhus C har at byde på, ligger lige uden for døren.

En indflytningsklar lejlighed med masser af plads, moderne komfort og en central placering – perfekt til dig, der ønsker det bedste af bylivet.

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: Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 75005836
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 01.07.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse

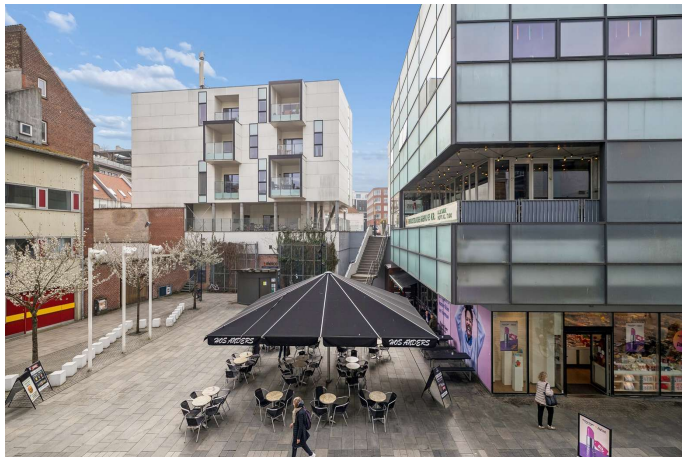


Altan

Adresse: Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 75005836
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 01.07.2026



Udsigt



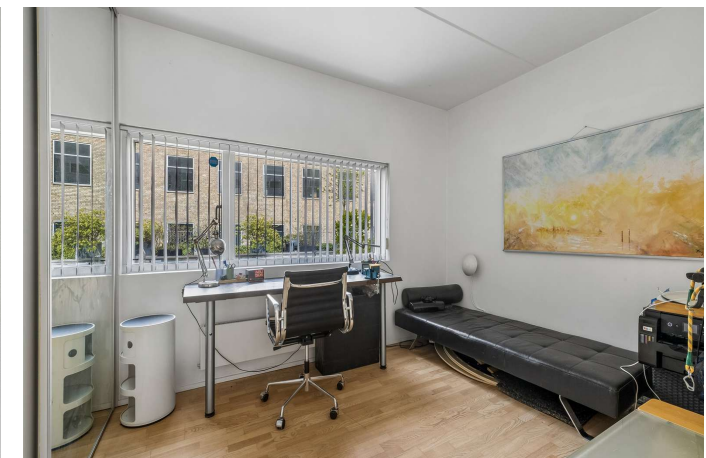
Køkken



Køkken



Badeværelse



Værelse

Adresse: Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 75005836
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

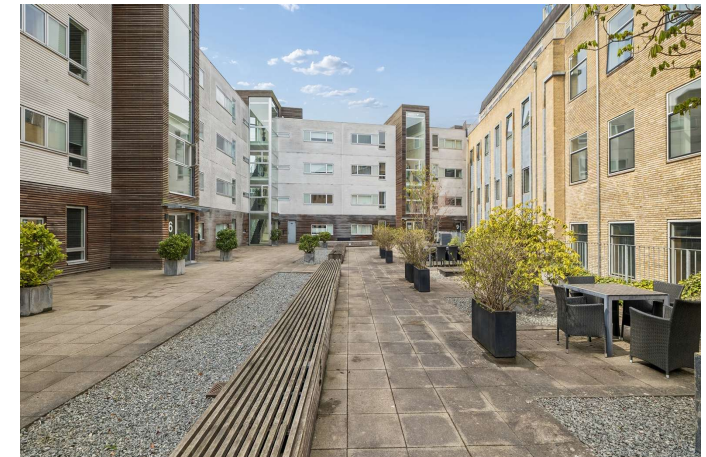
Dato: 01.07.2026



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

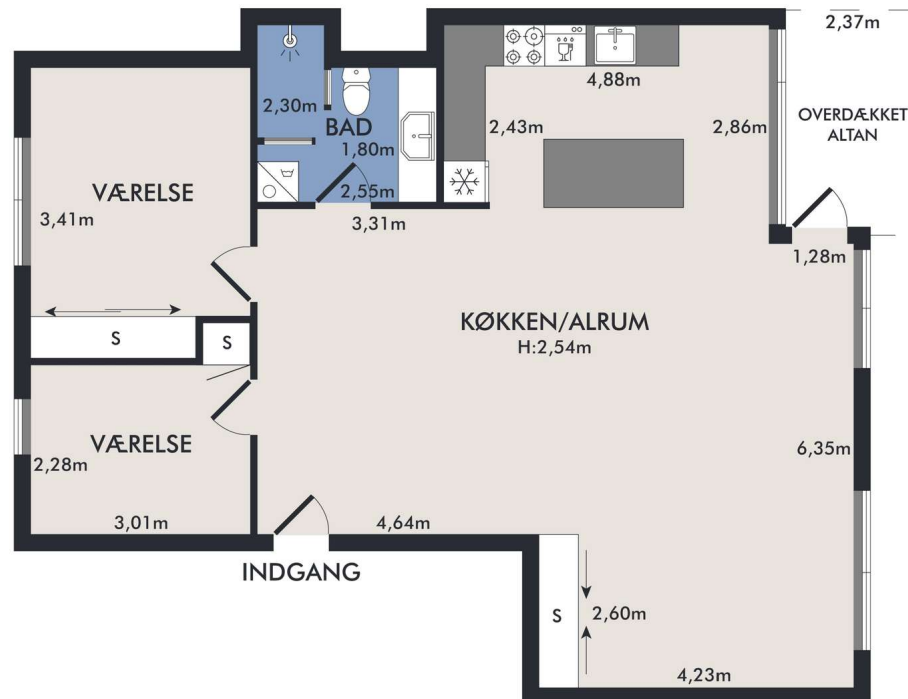


Udsigt

Adresse: Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
 Kontantpris: kr. 4.495.000

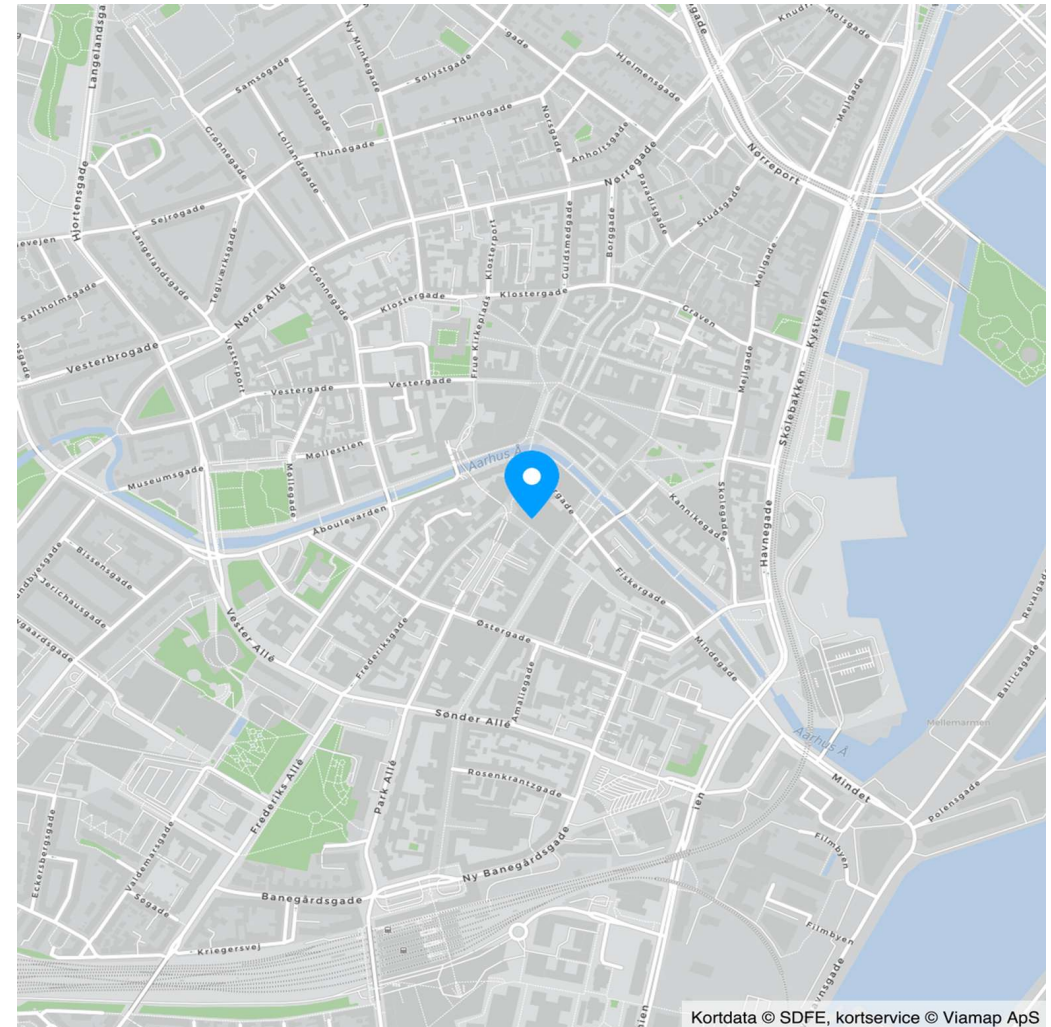
Sagsnr.: 75005836
 Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 01.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 75005836
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|---------------------|
| Ejendomsstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | |
| Kommune: | Aarhus |
| Matr.nr.: | 217b Århus Bygrunde |
| BFE-nr.: | 336781 |
| Ejerl. Nr.: | 9 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | |
| Opført/ombygget år: | 2005/2019 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr. | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 4.656.000 |
| Grundværdi: | 2.658.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.724.800 |
| Grundlag for grundskyld: | 2.126.400 |

Arealer**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal: | 93 m ² |
| Heraf tinglyst boligareal: | 93 m ² |
| BBR-boligareal: | 107 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: 28.03.1984 - ekspropriationsbeslutning
- Nr. 2: 10.05.2002 - Lokalplan 628
- Nr. 3: 12.08.2004 - Deklaration om adgang 63_S-A_124_DUBLET
- Nr. 4: 17.06.2005 - Deklaration om spuns og jordankre. 63_S-A_124_DUB-LET
- Nr. 5: 17.06.2005 - Deklaration om telekabler, flugtvej samt bygningsdele over skel.
- Nr. 6: 03.11.2005 - Dok. om fælles fundament/kældevæg 63_S-A_124_-DUBLET
- Nr. 7: 13.12.2005 - Vedtægter for ejerforeningen 63_S-A_124_DUBLET Tillæg tinglyst 11.04.2007-31132-63 + 25.07.2017-1008862391
- Nr. 8: 11.04.2007 - anm hæftelser 63_S-A_124_DUBLET Tillæg til vedtægter 13.12.2005-184912-63
- Nr. 10: 25.07.2017 - T I L L Æ G til vedtægter for Ejerforeningen Essex Park Telefontorvet tinglyst med dato/løbenr.: 13.12.2005-184912-63 samt efterfølgende tillæg tinglyst med dato/løbenr. 11.04.2007-31132-63:
- Nr. 12: 11.08.2025 - Deklaration om ledning

Planer

Kommuneplan 010106CY - Kommuneplan 2025
Lokalplan 591 - Temaplan om strøggadernes anvendelse og bygningers ydre fremtræden og skiltning. Centrale dele af Århus Midtby
Lokalplan 628 - Ny bebyggelse til city-formål ved Telefontorvet og Busgaden, Århus City

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Blomberg), Ovn (Blomberg), Kogeplade (Miele), Emhætte (Futurum), Køle/fryseskab (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 75005836
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 01.07.2026

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:

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.058 Forbrug: 9.266 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. 590 pr. måned.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 75005836
 Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 01.07.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-----------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 18.996 | Kontantpris | kr. | 4.495.000 |
| Grundskyld | kr. | 12.758 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 28.850 |
| Fællesudgifter/ejerforening | kr. | 24.828 | Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed | kr. | 1.825 |
| Rottebekæmpelse, Anslået | kr. | 178 | I alt | kr. | 4.525.675 |
| Ejerudgift i alt 1. år | | kr. | 56.761 | | |

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: Telefontorvet 6, 1. tv, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 75005836
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 01.07.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 2.237.000

Nr. 13: hovedstol kr. 61.000

Nr. 14: hovedstol kr. 62.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Essex Park Telefontorvet

Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 135 / 10000

Tinglyst: 135 / 10000

Fællesudgifter fordeles efter admin. 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.