



REAL

Marselis Boulevard 134, 2. 1., 8000 Aarhus C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	51
Kontantpris	1.998.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.410		
Byggeår	1942	Energimærke	C

Sagsnr. **73701026**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Alle 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. 86272739 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

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: Marselis Boulevard 134, 2. 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 73701026
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Charmende Ejerlejlighed med Skøn Lukket Forhave i Hjerter af Langenæs

Velkommen til denne charmerende ejerlejlighed, der byder på en unik kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Beliggende i en flot og velholdt rødstens ejendom fra 1942, tilbyder denne bolig et ideelt hjem for dem, der søger både komfort og nærhed til byens puls. Med sine rummelige 51 kvadratmeter er lejligheden perfekt udnyttet, hvilket gør den særdeles indflytningsklar.

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en lys og imødekomende entre. Herfra har du adgang til det nyere badeværelse, som er stilfuldt renoveret med en god bruseniche – perfekt til at starte dagen frisk eller afslutte den afslappet. Lejligheden fremstår nymalet med flotte gulve gennem hele boligen, hvilket giver et lyst og luftigt udtryk.

Køkkenet er et kapitel for sig selv; det er lyst og funktionelt med udsigt over området omkring ejendommen. Her kan du nyde madlavningen mens dagslyset strømmer ind gennem vinduerne. Det store soveværelse rummer gode skabepladsmuligheder og inviterer til rolige nætter samt opbevaring uden kompromis.

Opholdsstuen er hjertet af hjemmet – her skaber de store vinduespartier et fantastisk lysindfald, der gør rummet levende hele dagen igennem. Udenfor venter den skønne lukkede forhave på dine besøg; et privat fristed hvor man kan nyde solrige dage eller hyggelige aftener under åben himmel.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre: meget centralt placeret på Langenæs med kort afstand til både bylivets mange tilbud samt naturskønne Brabrandstien. Dette gør lejligheden ideel for dem, der ønsker at kombinere det bedste fra begge verdener – byens livlige atmosfære og naturens rolige omgivelser.

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: Carsten Andersen

Adresse: Marselis Boulevard 134, 2. 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 73701026
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

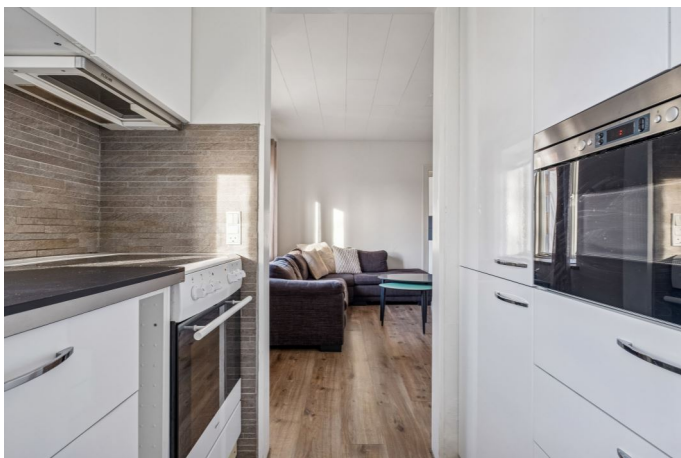
Dato: 05.12.2025



Adresse: Marselis Boulevard 134, 2. 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 73701026
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 05.12.2025



Adresse: Marselis Boulevard 134, 2. 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 73701026
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 669 Marselisborg, Århus Jorder
BFE-nr.: 358523
Ejl.nr.: 11
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Privat/offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1942

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 51 m²
- heraf boligareal: 51 m²
BBR-boligareal: 51 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.762.000 kr.
Grundværdi: 1.068.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.409.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.09.1942 lbnr. 945154-63 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 26.06.1943 lbnr. 945155-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 01.12.1995 lbnr. 122861-63 Anmærkning afd. c Tillægstekst Dok. om byggelinier. KORREKT AKT 63_H-C_396 Filnavn: 63_H-A_396
Nr. 4 lyst d. 13.12.1995 lbnr. 126644-63 Tillægstekst Dok. om adgangs begrænsning. Akt H 396 afd C AKT 63_H-C_396

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Marselis Boulevard 134, 2. 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 73701026
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Præmien er indeholdt i fællesudgifterne - - således fællespolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 3.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vaskeri 300 kr. pr. kvartal.

Grundfond 300 kr. pr. kvartal

Varme A ´conto 750 kr. pr. kvartal

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til side 5



Adresse: Marselis Boulevard 134, 2. 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 73701026
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.189	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.998.000
Grundskyld	kr.	5.126	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Ejerforening	kr.	14.200	I alt	kr.	2.011.850
Grundfond	kr.	1.200			
Vaskeri	kr.	1.200			

Ejerudgift i alt 1 år 28.915

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.558 md./ 126.696 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.637 md./ 103.644 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 3 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: 04.12.2025
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: Marselis Boulevard 134, 2. 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 73701026
Ejerudgift/md.: kr. 2.410

Dato: 05.12.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: E/F Marselis Boulevard 134

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 8/100

Adm. fordelingstal: 8/100

Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.

I form af: Pant til foreningen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Eget kælderrum i fælles kælder.

Fælles vaske kælder og tørrerum, samt skøn forhøje

Energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:

Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 01.01.2020 med energiklassifikation: A2020.

Energimærkningen er anført ud fra vejledende energirammeberegning.

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

RealMæglerne

Carsten Andersen

Tlf: 86272739

Mail: 8270@mailreal.dk

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Dit personlige Team.

Ejendomsmægler:
Carsten A.
26338620

Dunia Klitgaard Haddad
Kontor Stewardesse
Mail: dkh@mailreal.dk

Luna Andersen
Salg & backoffice
Mail: la@mailreal.dk