



REAL

Falstersgade 45, 1., 8000 Aarhus C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	55
Kontantpris	2.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.406	Altan	Ja
Byggear	1895	Energimærke	C

Sagsnr. **75005630**

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: Falstersgade 45, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 75005630
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 06.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Falstersgade 45, 1. sal

Attraktiv 2-værelses ejerlejlighed på 55 m² beliggende i Øgaderne og tæt på UNI.

Lejligheden er p.t. udlejet, men opsagt af lejer så den bliver ledig for købers disposition fra den 1. oktober 2025.

Lejligheden indeholder: Entre med fyrplankegulv og garderobeskab - god stue med fyrplankegulv - værelse med fyrplankegulv og udgang til god, vestvendt altan - pænt køkken med vinylgulv, hvidt inventar og adgang til bagtrappen - regulært badeværelse med vaskemøbel, bruseniche og vinylgulv. Via bagtrappen er der adgang til kælderen, hvor der er gratis vaskefaciliteter, cykelparkering, teknikrum og fælles opbevaringsrum samt udgang til gården og haven.

Ejendommen har en hyggelig og ugeneret, vestvendt have med en god terrasse samt et fælles udhus, hvor hver lejlighed også har et tremmerum til opbevaring.

Bygningen er opført i 1895 og opdelt i 5 ejerlejligheder i 1977. Ejendommen fremstår med ydermure af røde teglsten mod gadesiden og gule mursten mod gårdsiden. Tagdækningen er røde teglsten.

Beliggenheden i Ø-gaderne er særdeles attraktiv. Der er kort afstand til universitetet og kun få hundrede meter til de hyggelige gader og utallige indkøbsmuligheder i de mange charmerende butikker i Latinerkvarteret. Der er også kort afstand til flere parker og grønne områder, Vennelystparken, Uniparken, Botanisk Have, Lystbådehavnen, Riis Skov og Den Permanente Badeanstalt.

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: Gunnar Broholm

Adresse: Falstersgade 45, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 75005630
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 06.08.2025



Stue



Stue



Stue/værelse



Køkken



Køkken



Badeværelse

Adresse: Falstersgade 45, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 75005630
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 06.08.2025



Udsigt fra altan



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommens have



Terrasse og have

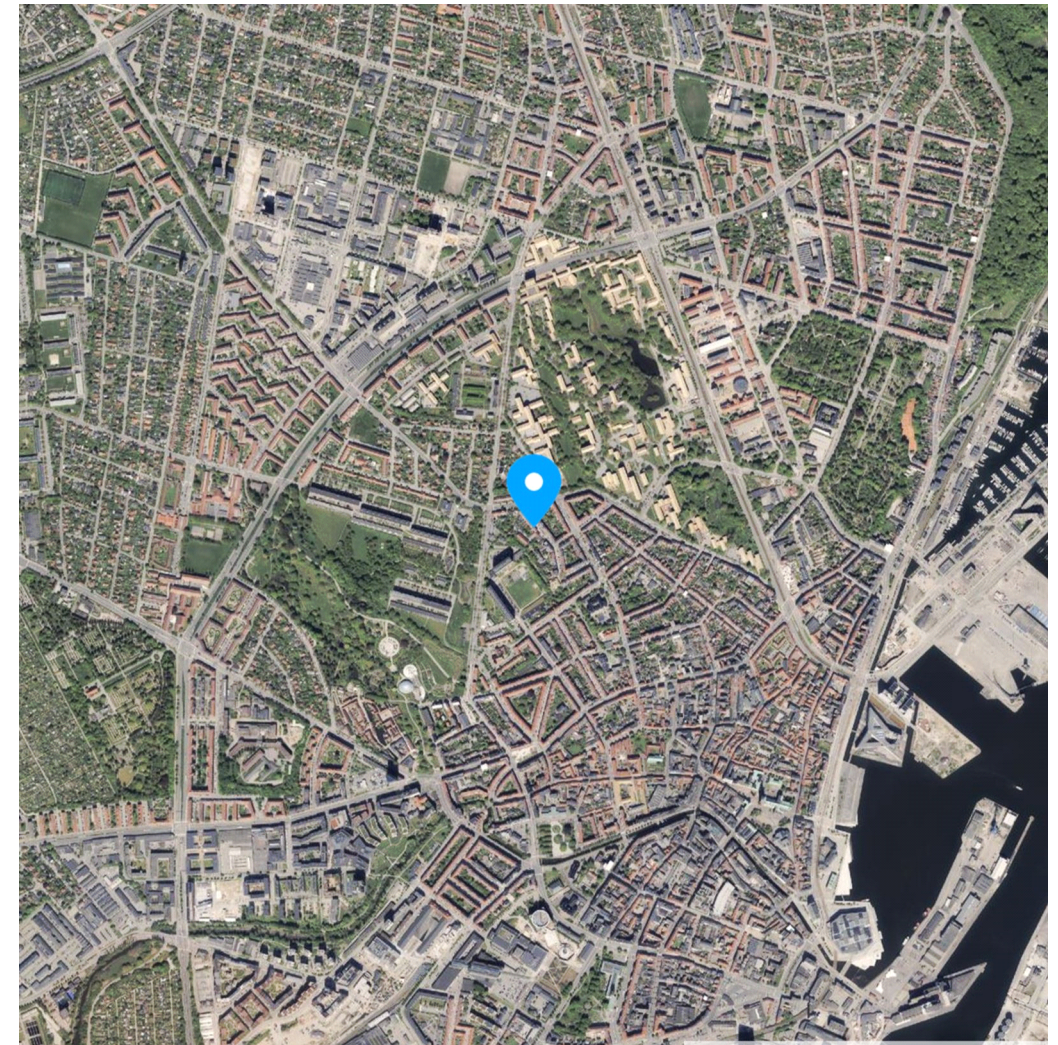
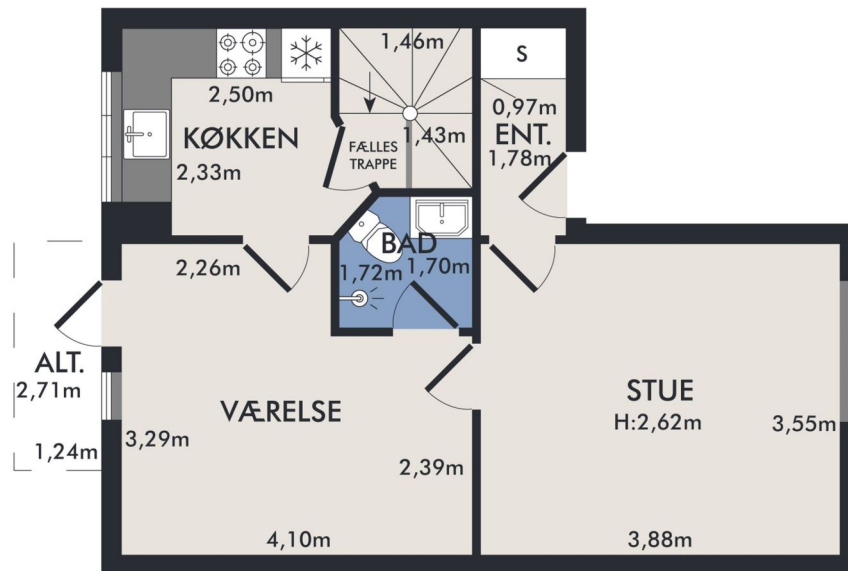


Gårdmiljø

Adresse: Falstersgade 45, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 75005630
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 06.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Falstersgade 45, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 75005630
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 06.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	1822 Århus Bygrunde
BFE-nr.:	346939
Ejerl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1895

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.118.000 kr.
Grundværdi:	1.328.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.694.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.062.400 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	46 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	46 m ²
BBR-boligareal:	55 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	20/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	Ingen
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.05.1887 lbnr. 920686-63 Tillægstekst Dok om vejret mv (31-355)
Nr. 2 lyst d. 20.09.1888 lbnr. 920687-63 Tillægstekst Dok om mageanlæg med Århus komm (32-443)
Nr. 3 lyst d. 31.01.1889 lbnr. 920688-63 Tillægstekst Dok om indeh best om de dertil grænsende parcellers bebyggelse (32-713)

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk bordkomfur mrk. Ariston, indbygningsovn mrk. Blomberg, emhætte, køle-/fryseskab mrk. Scandomestic.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Der er følgende:

- åbent fælles kælderrum med opbevaringsplads for hver enkelt lejlighed
- cykelkælder, tørrerum
- vaskerum med vaskemaskine og tørretumbler til fri afbenyttelse via fællesudgifter
- havehus med tremmerum.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Falstersgade 45, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 75005630
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 06.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Forsikringen er tegnet via ejerforeningen og police kan rekvireres hos RealMæglerne Broholm.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.208 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
A conto varmeudgift udgør kr. 4.200 årligt.

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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning

Udlejning er tilladt.

Arbejdsforpligtelser

Der er 2 årlige fælles havedage samt derudover trappevask, fejning af trappenedgang til kældere, græsslåning og snerydning efter turnus.

Internet

Mulighed for at indføre fibernet i lejligheden, da der er lagt fibernet ind i ejendommens kælder.

Husdyr

Det er tilladt, at holde husdyr i ejerlejligheden.

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.



Adresse: Falstersgade 45, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 75005630
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 06.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.641	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	6.374	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Ejerforening	kr.	13.800	Depositum til ejerforening vedr. fællesudgifter	kr.	3.750
Rottebekæmpelse	kr.	60	I alt	kr.	2.515.600
			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		28.875			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.513 md./ 162.156 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.936 md./ 131.237 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: 05.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Falstersgade 45, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 75005630
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 06.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.500.000	1.480.585	1.470.381	DKK	-0,06	16.896	23,25	3,04			Nej	

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.