

**REAL**



## Ålborggade 14, 1. th, 8000 Aarhus C

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>62</b>
Kontant	<b>3.695.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.228</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1929/2015</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **75005848**

**RealMæglerne Broholm ApS**

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. +45 86175000 / [www.realmaeglerne.dk/750](http://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: Ålborggade 14, 1. th, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 75005848  
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 28.05.2026



### Skøn 2-værelses lejlighed med altan på hyggelige Frederiksbjerg

Velkommen til Ålborggade 14, 1. th, 8000 Aarhus C. Drømmer du også om at tage del i bylivet og bo på Frederiksbjerg i en skøn to-værelses lejlighed på 62 m<sup>2</sup> med en dejlig altan, så har du nu mulighed for at købe en virkelig fin lejlighed.

Bygningen er opført i røde sten i 1929 og ombygget i 2015. Som beboer i ejendommen er der adgang til et depotrum, cykelkælder, vaske- og tørrekælder.

Der er fyldingsdøre og pæne trægulve med undtagelse af køkken og bad, hvor der hhv er vinyl- og klinkegulv. Begge værelser er rummelige og har et godt lysindfald. Der er udgang til altanen fra køkkenet. Køkkenet er pænt vedligeholdt med mange skabe. Badeværelset har en fornuftig størrelse med plads til en bruseniche.

Frederiksbjerg er en meget eftertragtet og unik bydel i Århus. Der er mange smukke bygninger, gader, og ikke mindst Ingerslevs Boulevard, hvor der er masser af liv blandt andet på grund af torvedagene onsdag og lørdag. Der er mange fine specialforretninger, cafeer og restauranter i området, og har du brug for et større udvalg af butikker samlet på et sted, så er Bruuns Galleri lige i nærheden. Gåafstand til både skov, strand, tivoli Friheden og stadion.

Generelt er der en dejlig rolig atmosfære på Frederiksbjerg, som mange godt kan lide.

Lejligheden er pt. udlejet på en tidsbegrænset lejekontrakt.

Bestil en fremvisning allerede i dag!

### 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.

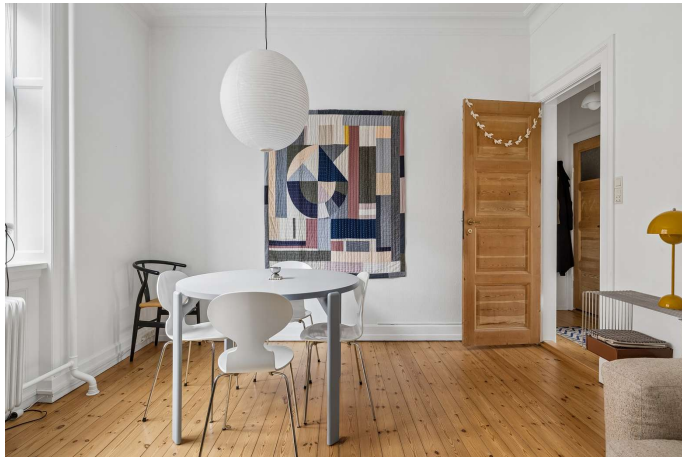
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Birgitte Leander

Adresse: Ålborggade 14, 1. th, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 75005848  
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 28.05.2026



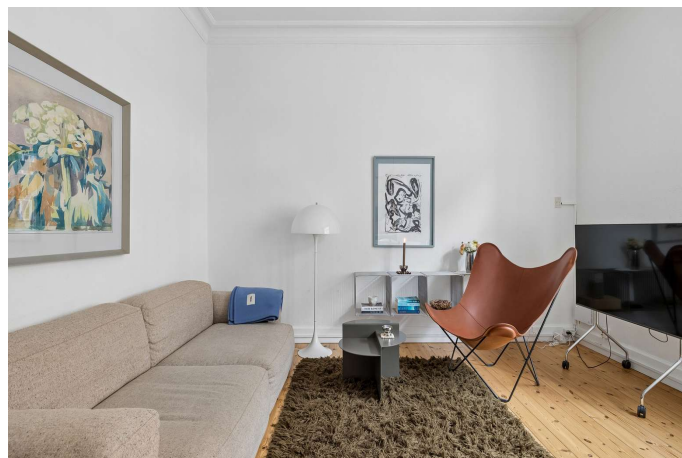
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Ålborggade 14, 1. th, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 75005848  
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

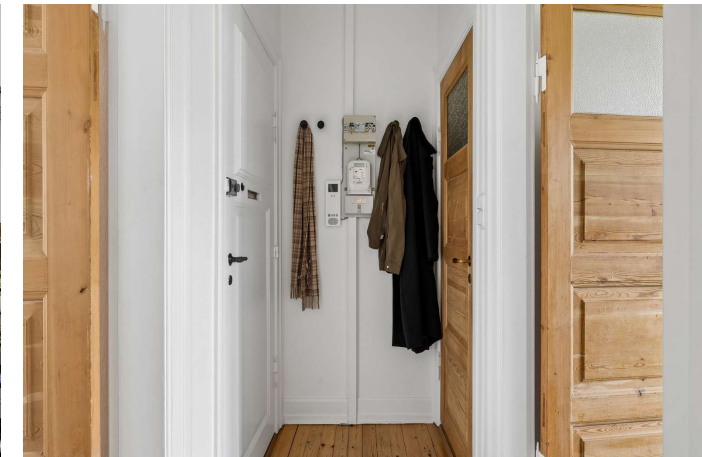
Dato: 28.05.2026



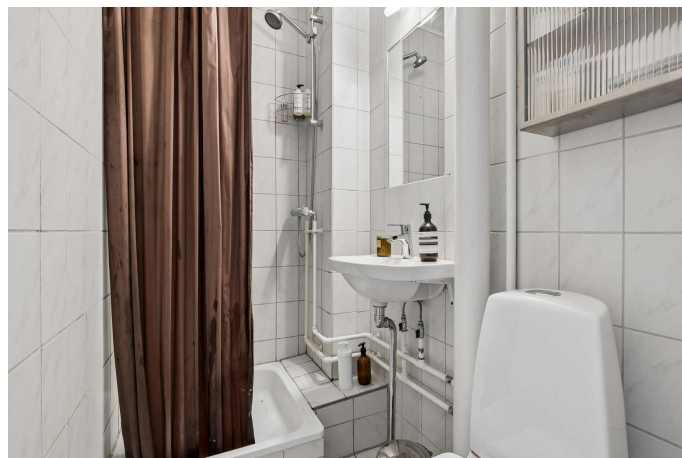
Værelse



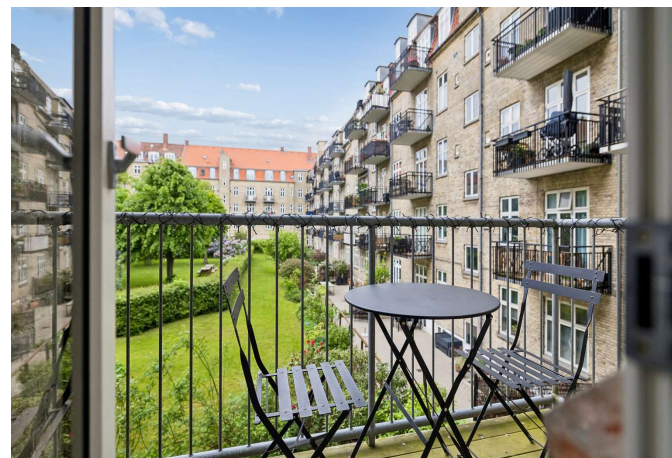
Køkken



Entre



Badeværelse



Altan



Ejendommen

Adresse: Ålborggade 14, 1. th, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 75005848  
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

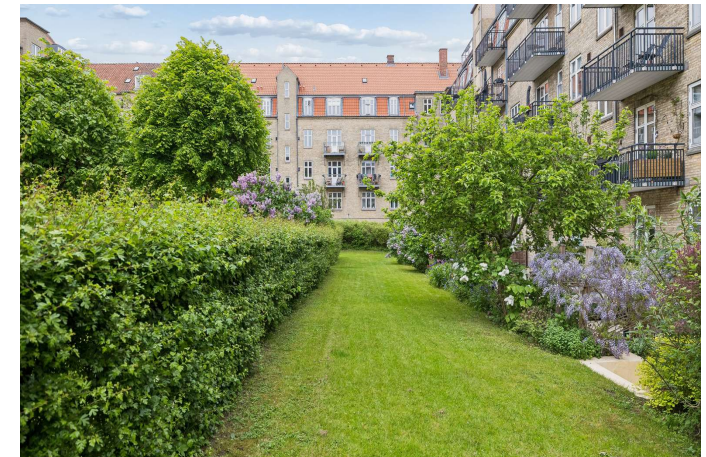
Dato: 28.05.2026



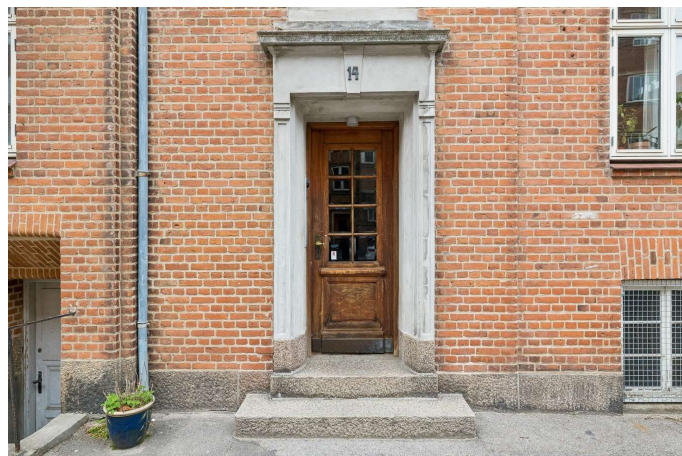
Ejendommen



Ejendommen



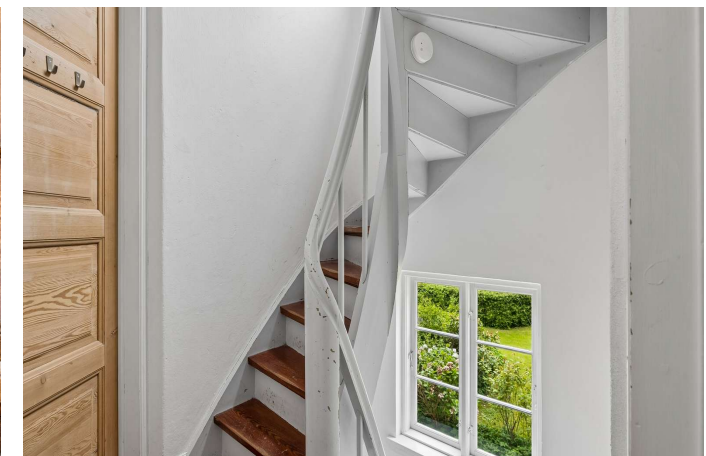
Ejendommen



Ejendommen



Trappe



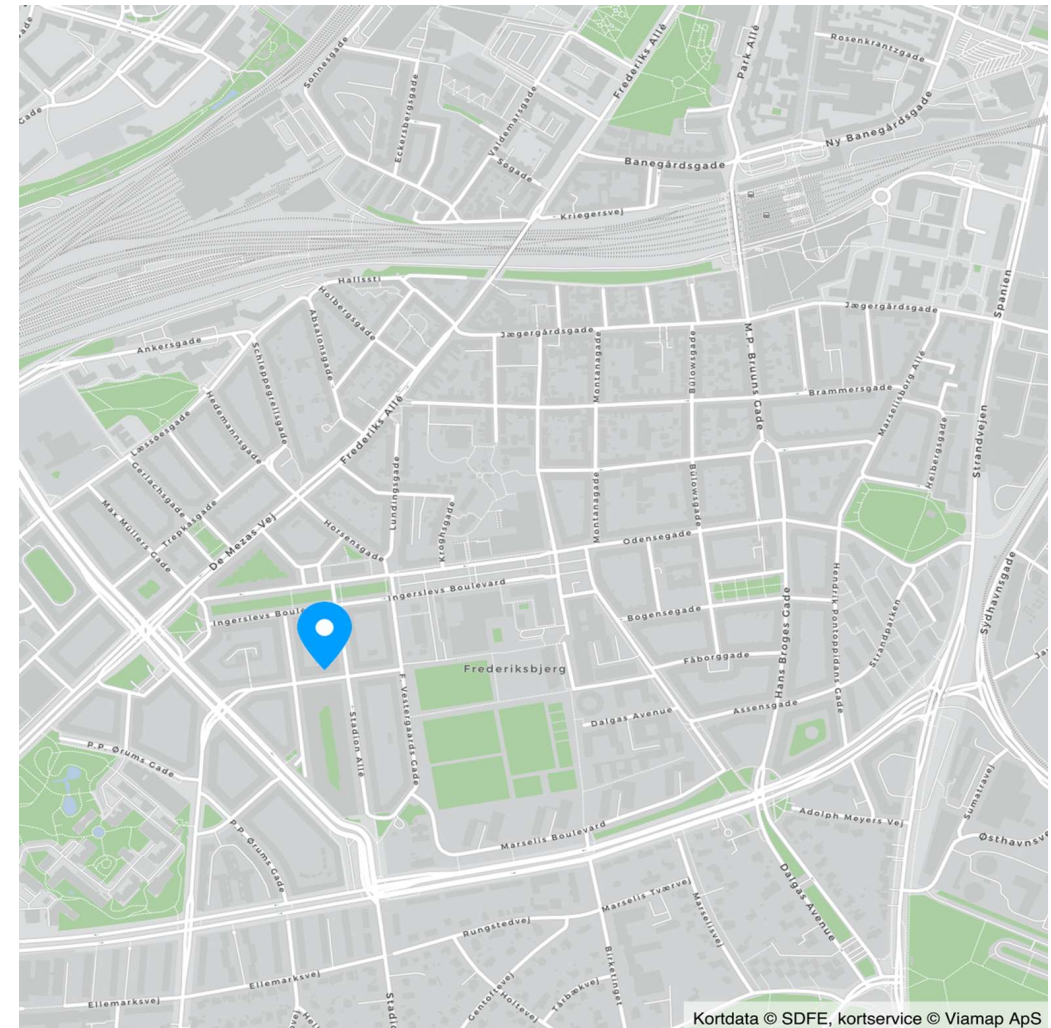
Trappe

Adresse: Ålborggade 14, 1. th, 8000 Aarhus C  
 Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 75005848  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 28.05.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ålborggade 14, 1. th, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 75005848  
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	741ee Marselisborg, Århus Grunde
BFE-nr.:	364123
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1929/2015

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.840.000
Grundværdi:	1.752.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.272.000
Grundlag for grundskyld:	1.401.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	55 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	55 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	62 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 21.06.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 18.09.1931 - Dok om afgang af et areal i karrens midte til fælles haveanlæg, hegn, udgang til haveanlægget, ren og vedligeholdelse af samme mv

**Planer**

Kommuneplan 020502BO - Kommuneplan 2025

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: Ålborggade 14, 1. th, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 75005848  
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 28.05.2026

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej                                      Insekt: Nej                                      Rørskade: Nej  
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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.649                                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales a conto varme kr. 325 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 salgsoptillingens 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 D

Adresse: Ålborggade 14, 1. th, 8000 Aarhus C  
 Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 75005848  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.587	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	8.410	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Rottebekæmpelse	kr.	137	I alt	kr.	3.719.050
Fællesudgifter	kr.	14.271			
Grundfond	kr.	4.326			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	38.732		

**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: Ålborggade 14, 1. th, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 75005848  
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 28.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 8 / 100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.