



Thunøgade 56, st. tv, 8000 Aarhus C

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	142
Købspris	3.610.000	Værelser	5
Boligyldelse	6.287	Byggeår	1897
Forbrugsafh. udgift	1	Energimærke	C + C

Sagsnr. **7370116**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. +45 26338620 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

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: Thunøgade 56, st. tv, 8000 Aarhus C
Købspris: kr. 3.610.000

Sagsnr.: 7370116
Boligydelse/md.: kr. 6.287

Dato: 16.08.2026



Charmerende og moderniseret 2-plans andelsbolig på 140 m² i hjertet af Ø-gaderne

Thunøgade 56, hvor denne indbydende 2-plans andelsbolig på 140 m² forener klassisk charme med en moderniseret og særdeles velfungerende indretning. Allerede ved første skridt indenfor mødes I af en varm atmosfære, smukke plankegulve og en gennemtænkt stil, der binder boligens rum elegant sammen. Her er der kræset for detaljerne, der både føles tidløs og hyggelig.

I stueplanet er leverummene disponeret med omtanke, så hverdagen får de bedste rammer. Det moderniserede køkken fremstår tidsløst og funktionelt, og herfra er der god forbindelse til den store spise-stue mod vejen, hvor familie og gæster kan samles omkring måltider og gode stunder. På den anden side ligger opholdsstuen roligt mod gårdhaven, hvilket skaber et dejligt fristed til afslapning, samvær og rolige aftener. De flotte trægulve understreger den gennemførte stil og tilfører hjemmet en helt særlig ro og autenticitet.

På 1. salen fortsætter den samme smukke stil, og her venter et stilfuldt badeværelse med gulvvarme, som bidrager til ekstra komfort i hverdagen. Et stort soveværelse mod gården giver mulighed for at vågne til udsigt over den fredelige gårdhave, mens to sammenhængende værelser mod gaden giver fleksible indretningsmuligheder til børneværelser, kontor, hobbyrum eller ekstra opholdsrum. Også her går de flotte trægulve igen og skaber en harmonisk helhed i boligen.

Udendørs får I glæde af en lukket og charmerende gårdhave. Her er græsplæne, blomsterbede, flisearealer og ikke mindst det smukke pæretræ, som giver gårdmiljøet karakter og atmosfære. Beliggenheden er lige midt i hjertet af Ø-gaderne, hvor caféer, indkøb, restauranter, skoler og børnepasning alt sammen ligger inden for kort afstand. Her får I en sjælden kombination af byliv, nærvær og en skøn levevis, som gør hverdagen både nem og inspirerende. Sund forening med opsparing og ingen lån!

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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.

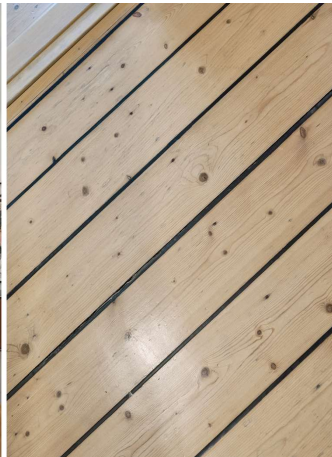
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten M. Andersen

Adresse: Thunøgade 56, st. tv, 8000 Aarhus C
Købspris: kr. 3.610.000

Sagsnr.: 7370116
Boligydelse/md.: kr. 6.287

Dato: 16.08.2026

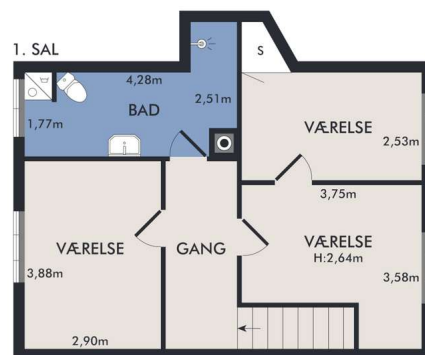
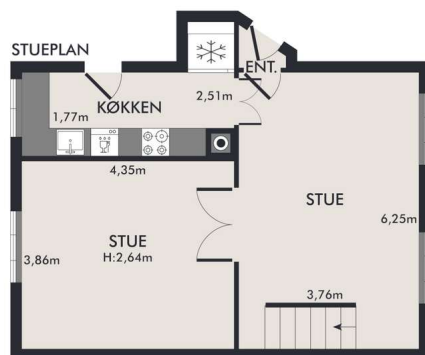


Adresse: Thunøgade 56, st. tv, 8000 Aarhus C
Købspris: kr. 3.610.000

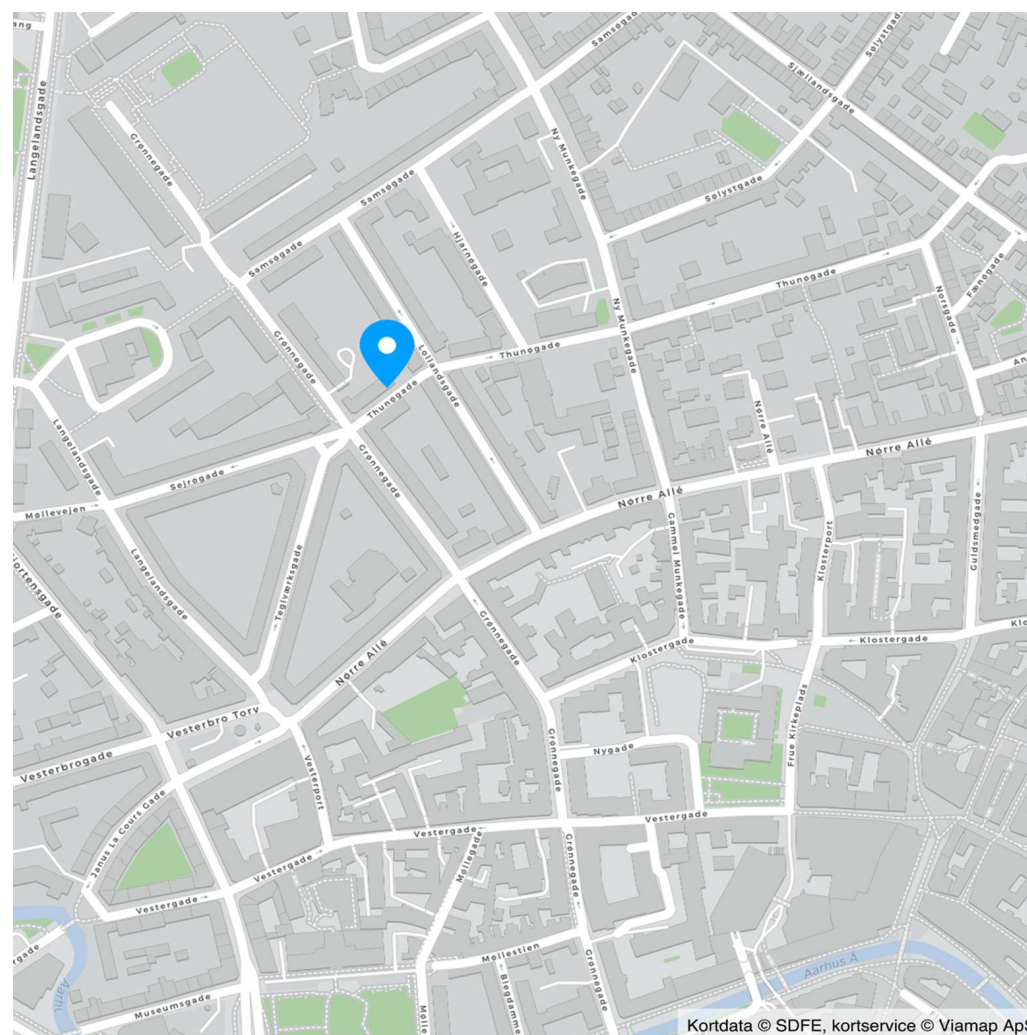
Sagsnr.: 7370116
Boligydelse/md.: kr. 6.287

Dato: 16.08.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Thunøgade 56, st. tv, 8000 Aarhus C
Købspris: kr. 3.610.000

Sagsnr.: 7370116
Boligydelse/md.: kr. 6.287

Dato: 16.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 1911 Århus Bygrunde
BFE-nr.: 5624701
Opført/ombygget år: 1897
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 30.05.2026
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 3.610.000
Energimærkning: CC,

Andelsboligen:

Må benyttes til: Bolig
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 40.5/100
Fordelingstal vedr. boligafgift: 40.5/100

Arealer: **

Boligareal i alt: 142 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, area-
ler, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse
offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som
en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om fælles brandmur/gavl mv gadeanlæg mv (41B-410)
Servitut nr. 2 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

Planer

Kommuneplan 030104BO - Kommuneplan 2025

Anvendelsesbegrænsninger

Ingen

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Miele opvaskemaskine, Voss induktions kogeplader, Trepol emhætte, Indbygningsoven

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Thunøgade 56, st. tv, 8000 Aarhus C
Købspris: kr. 3.610.000

Sagsnr.: 7370116
Boligydelse/md.: kr. 6.287

Dato: 16.08.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Der betales kr. 1.272 pr. måned i aconto varme. Der betales kr. 601 pr. måned i aconto vand.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Alm. Brand Alm. Brand

Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Nr. 1: hovedstol kr. 2.000.000

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret vurdering og beskatningsgrundlag

Oplysninger om ejendomsværdi, grundværdi samt tilhørende beskatningsgrundlag i salgsoptillingen er beregnet på baggrund af den senest foreliggende ejendomsvurdering samt relevante indeks og oplysninger tilgængelige på tidspunktet for salgsoptillingens udarbejdelse. De anførte ejerudgifter vedrørende ejendomsværdiskat og grundskyld er derfor estimerede og kan ændre sig ved Vurderingsstyrelsens endelige fastsættelse af vurdering og beskatningsgrundlag. Eventuelle ændringer i ejendommens forhold, herunder men ikke begrænset til BBR-oplysninger, grundareal, planforhold, offentlige registreringer eller øvrige forhold, kan få betydning for den endelige vurdering og beskatning. Såfremt de endelige vurderinger og beskatningsgrundlag afviger fra de i salgsoptillingen anførte, kan dette medføre ændringer i de beregnede ejerudgifter. Eventuelle afvigelser – uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning – er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedrørende vurderingsforhold, beskatningsgrundlag og de heraf afledte økonomiske konsekvenser.



Adresse: Thunøgade 56, st. tv, 8000 Aarhus C
 Købspris: kr. 3.610.000

Sagsnr.: 7370116
 Boligydelse/md.: kr. 6.287

Dato: 16.08.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Andel i foreningens formue	kr.	3.610.000	Fællesudgifter	kr.	30.180	Købspris/udbetaling	kr. 3.610.000
Forbedringer	kr.	0	Grundfond/Vedligehold	kr.	36.240		
Særligt tilpasset inventar	kr.	0	Ejendomsværdi skat	kr.	9.024		
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0					
- Fradrag for mangler	kr.						
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	3.610.000					
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	3.610.000					
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	Boligydelse i alt pr. år	kr.	75.444		
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	3.610.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	6.287		
						I alt	kr. 3.610.000

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris: kr. 3.610.000
 Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver: kr. 0

Teknisk pris Afventer andelsboligforeningens Nøgleoplysningsskema

Adresse: Thunøgade 56, st. tv, 8000 Aarhus C
Købspris: kr. 3.610.000

Sagsnr.: 7370116
Boligydelse/md.: kr. 6.287

Dato: 16.08.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Sameje

Venteliste: Nej
Fremleje: Kan fremlejes
Husdyr: Husdyr tiladt

CVR 44911264

Thunøgade 56, 2., 8000 Aarhus C

Fællesfaciliteter

Fælles kælder og gårdhave

Brugsret

Fælles kælder og gårdhave

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____Ja __X__Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
	Andet				Nej	Ikke oplyst	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Foreningen overvejer at udskifte taget, og der er i den forbindelse indhentet flere tilbud fra forskellige leverandører.

Det oplyses, at der ikke har været mulighed for at udfylde nøgleoplysningsskemaet i forbindelse med salg af den pågældende andel.

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

Ejendomsmægler: Carsten A. Tlf.: 26338620 Mail: cma@mailreal.dk
Dunia Klitgaard Haddad Kontor Stewardesse Mail: dkh@mailreal.dk
Luna Andersen Salg & Backoffice | Mail: la@mailreal.dk