

The image shows a street scene in Aarhus, Denmark. A large brick building is the central focus, with scaffolding and a white truck in front of it. The street is paved and has some parked cars and bicycles. The sky is clear and blue. In the top left corner, there is a dark blue square with the word 'REAL' in white, bold, sans-serif capital letters.

## Fåborggade 10, 4. tv., 8000 Aarhus C

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>85</b>
Kontant	<b>4.425.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.837</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1910/1977</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **75005783**

**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: Fåborggade 10, 4. tv, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 4.425.000

Sagsnr.: 75005783  
Ejerudgift/md.: kr. 4.837

Dato: 01.07.2026



### Ægte charme på Frederiksbjerg

Her får du mulighed for at bo på en af de meget eftertragtede adresser på Frederiksbjerg, og samtidig også mulighed for at sætte dit eget præg på indretning af køkken og bad. Ejerlejligheden fremstår med stuk, fine paneler og oprindelige trægulve i stuerne og soveværelset.

Lejligheden på 85 m<sup>2</sup> er indrettet med en gang, to stuer en suite, soveværelse, køkken og et badeværelse med brus. Lejligheden er delevnlig, da der er indgang til stuerne fra gangen. Så døren mellem stuerne kan lukkes af, og så er der to rigtig fine værelser.

Fåborggade 10 er en velbevaret Frederiksbjerg-ejendom fra 1910 med en markant arkitektonisk identitet. Ejendommen repræsenterer den type bolig, som har været med til at gøre Frederiksbjerg til et af Aarhus' mest eftertragtede kvarterer. Området på Frederiksbjerg regnes blandt de mest attraktive boligkvarterer i Aarhus på grund af kombinationen af klassisk byarkitektur, caféer, specialbutikker, grønne områder og kort afstand til centrum.

### 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.

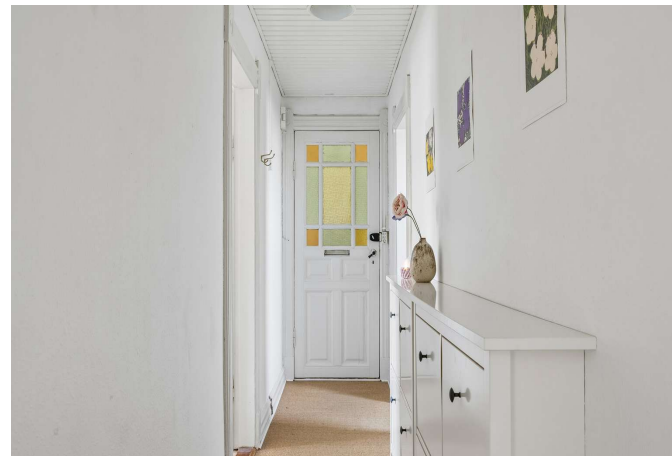
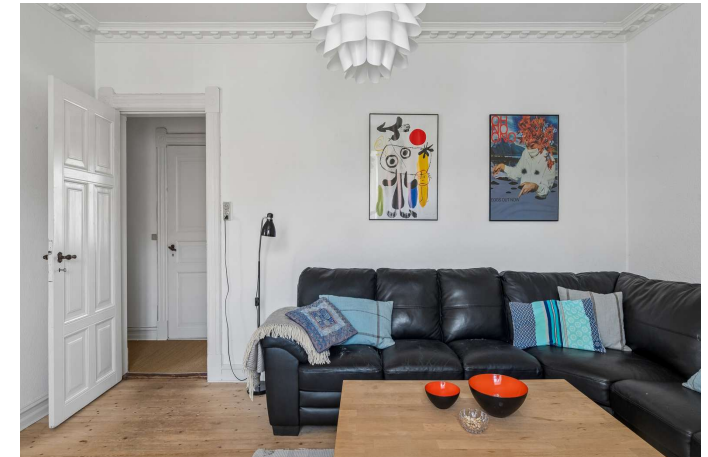
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Birgitte Leander

Adresse: Fåborggade 10, 4. tv, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 4.425.000

Sagsnr.: 75005783  
Ejerudgift/md.: kr. 4.837

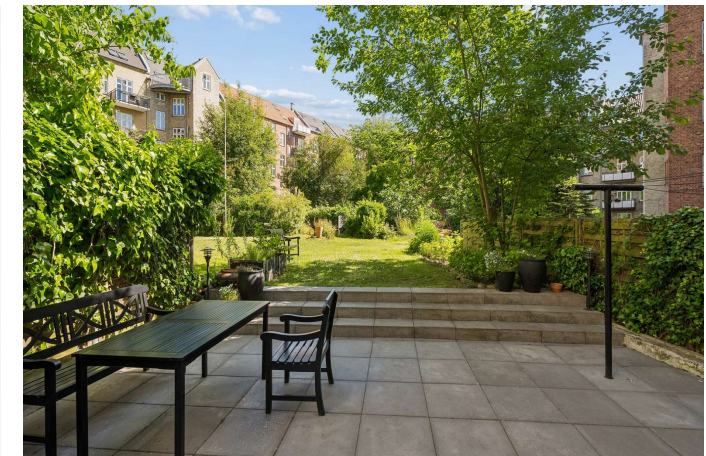
Dato: 01.07.2026



Adresse: Fåborggade 10, 4. tv, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 4.425.000

Sagsnr.: 75005783  
Ejerudgift/md.: kr. 4.837

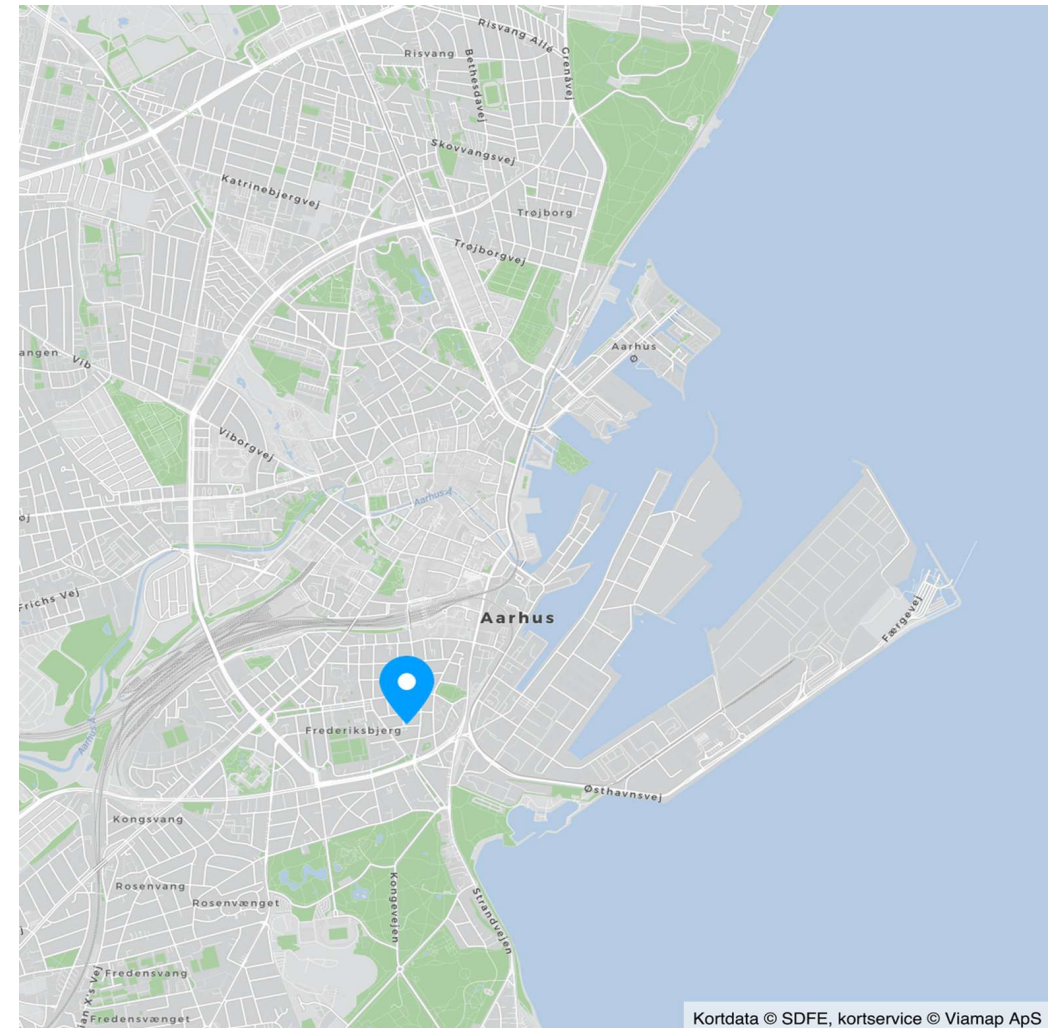
Dato: 01.07.2026



Adresse: Fåborggade 10, 4. tv, 8000 Aarhus C  
 Kontantpris: kr. 4.425.000

Sagsnr.: 75005783  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.837

Dato: 01.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Fåborggade 10, 4. tv, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 4.425.000

Sagsnr.: 75005783  
Ejerudgift/md.: kr. 4.837

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	741t Marselisborg, Århus Grunde
BFE-nr.:	359721
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1910/1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.595.000
Grundværdi:	2.368.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.876.000
Grundlag for grundskyld:	1.894.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	73 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	73 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	85 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: 10.06.1909 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv (49D-242)
- Nr. 2: 22.06.1911 - Dok om fælles brandmur/gavl mv (51D-98)
- Nr. 3: 18.09.1995 - anm byrder Vedtægter for Ejerforeningen Fåborggade 10 Tillige lyst pantstiftende resp lån i off midler

**Planer**

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: Fåborggade 10, 4. tv, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 4.425.000

Sagsnr.: 75005783  
Ejerudgift/md.: kr. 4.837

Dato: 01.07.2026

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen er tegnet via ejerforeningen og police kan rekvireres hos RealMæglerne Broholm.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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.

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

##### **Renovering af tag**

Køber gøres opmærksom på at der er besluttet i ejerforeningen, at taget på ejendommen skal skiftes.

I den forbindelse skal køber betale udgiften til taget, der er anslået til ca. kr. 300.000 udgørende lejlighedens andel jf. tilbud på projektet.

Såfremt sælger har afdraget på lånet i sælgers ejertid, skal beløbet refunderes sælger via refusionsopgørelsen i forbindelse med en handel.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales a conto varme kr. 1.100 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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Fåborggade 10, 4. tv, 8000 Aarhus C  
 Kontantpris: kr. 4.425.000

Sagsnr.: 75005783  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.837

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.668
Grundskyld	kr.	11.366
Fællesudgifter	kr.	12.312
Grundfond	kr.	19.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	58.046

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	4.425.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.450
I alt	kr.	4.453.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

**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: Fåborggade 10, 4. tv, 8000 Aarhus C  
Kontantpris: kr. 4.425.000

Sagsnr.: 75005783  
Ejerudgift/md.: kr. 4.837

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:

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

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 7 / 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.