



REAL

Dr. Holsts Vej 38, 1. 54, 8230 Åbyhøj

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	47
Kontant	1.175.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.712		
Byggeår	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **75005862**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. +45 86175000 / www.realmaeglerne.dk/750

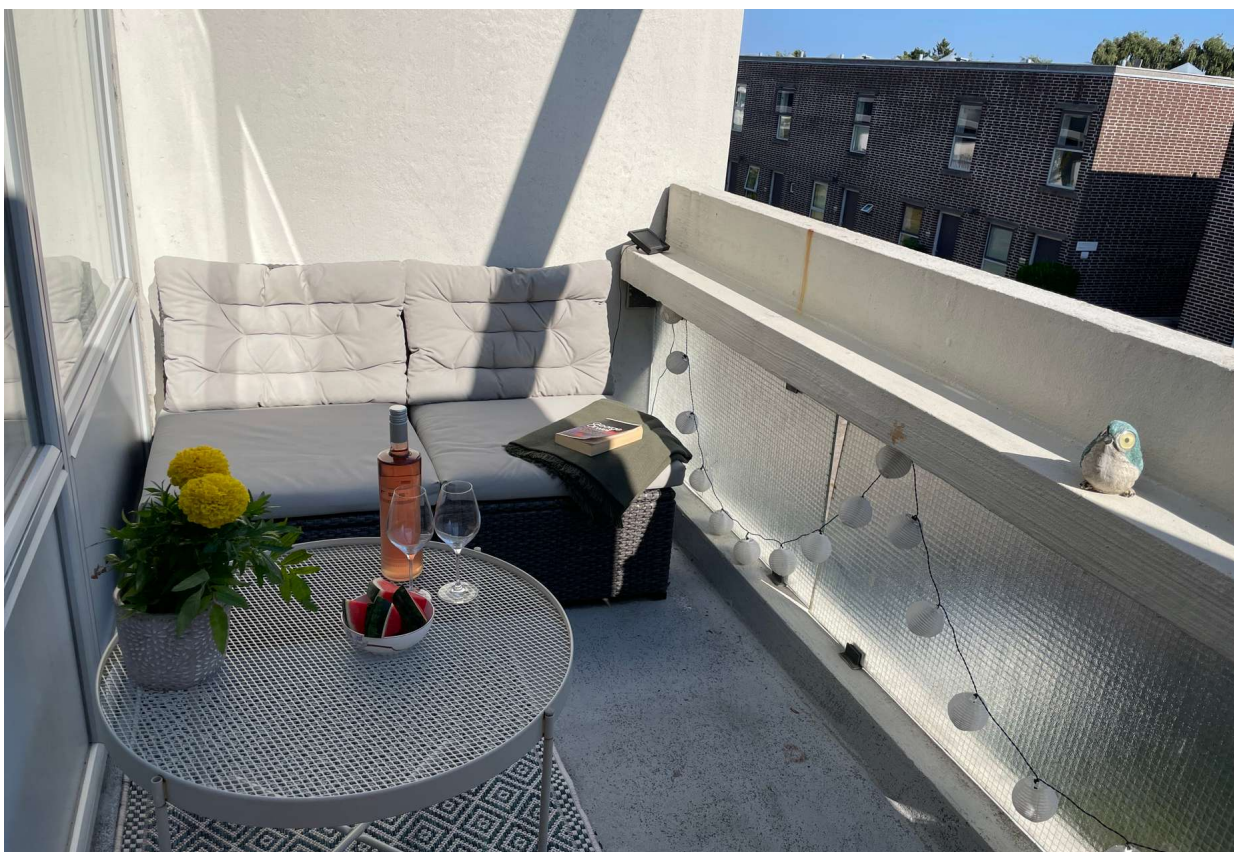
Salgsopstilling

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: Dr. Holsts Vej 38, 1. 54, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 75005862
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 18.07.2026



Meget for pengene

Velkommen til denne lyse og velindrettede 2-værelses lejlighed på Dr. Holsts Vej 38, 1. 54.

Med en attraktiv beliggenhed i det skønne og dejlige Åbyhøj får du her en lys og indbydende bolig, der er ideel til både førstegangskøbere, forældre-køb eller som studielejlighed. Lejligheden byder på 47 veludnyttede kvadratmeter og fremstår indflytningsklar. Hjertet i lejligheden er det store, lyse køkken/alrum, som er pænt, funktionelt og har masser af skabsplads. Køkkenet og stuen er adskilt af en halvmur, hvilket gør, at man stadig kan have en samtale med sine gæster, mens man er i køkkenet. Derudover er halvmuren med til at skabe en følelse af, at stuen er et rum for sig selv. I forlængelse af den store, lyse stue har man direkte adgang til en privat, sydvendt altan, hvor du kan nyde solen i rolige omgivelser. Soveværelset er godt udnyttet med indbyggede skabe, der giver god opbevaringsplads. Badeværelset er funktionelt og moderne, udstyret med bruseniche, håndvask, toilet og spejl og fremstår pænt.

Lejligheden er en del af Ejerforeningen Digterparken, som består af 245 ejerlejligheder: 127 1-værelses, 48 1½-værelses, 30 2-værelses, 22 3-værelses og 18 4-værelses lejligheder. Derudover er nogle ejerlejligheder udlagt som klubværelser, garager, kælderrum og erhverv. Der er i Digterparken grønne områder, legeplads og parkering til bebyggelsens beboere. I foreningen er der ansat en vicevært, der vedligeholder de grønne områder og ejendommene.

Beliggenheden på Dr. Holsts Vej er særdeles attraktiv. Åbyhøj er kendt for sin hyggelige og stemningsfulde atmosfære. Indkøbsmuligheder, caféer og specialbutikker ligger inden for kort afstand, og samtidig er der gode transportforbindelser til Aarhus C, som du nemt kan nå på cykel eller med bus.

Kontakt os i dag for en fremvisning!

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.

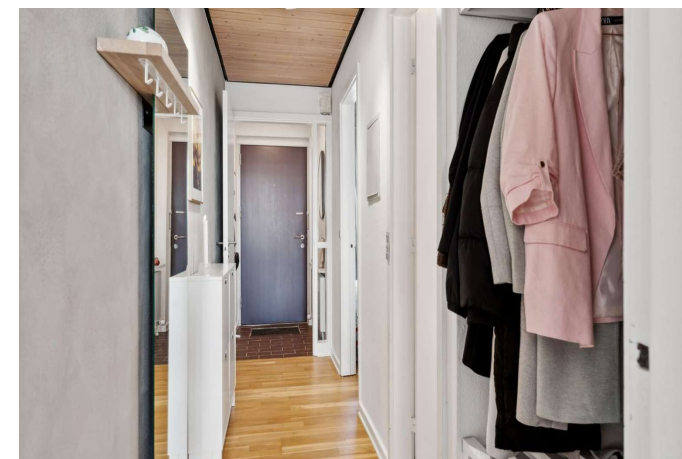
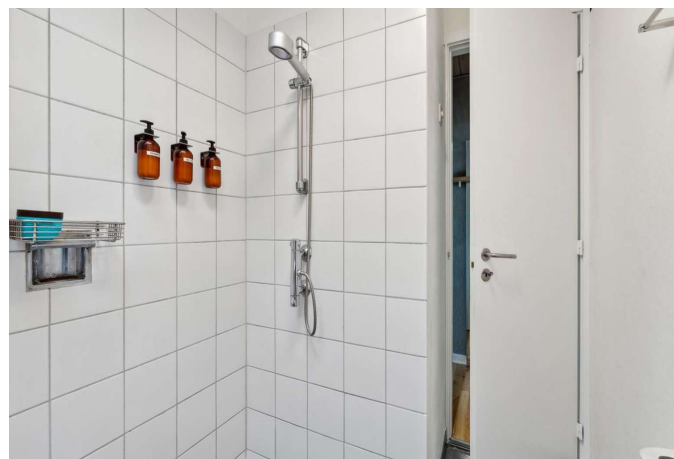
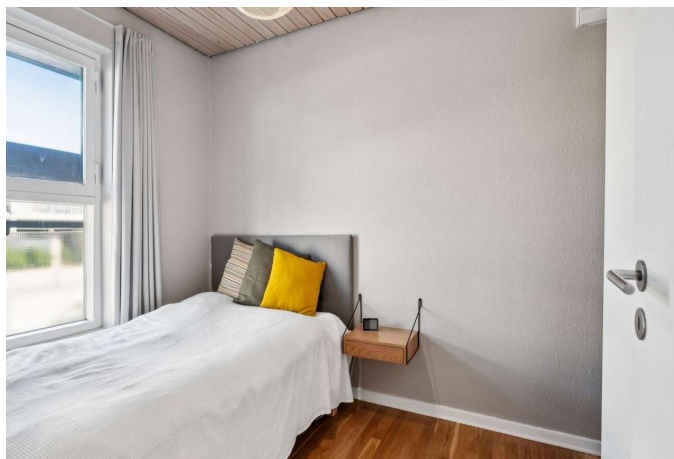
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Birgitte Leander

Adresse: Dr. Holsts Vej 38, 1. 54, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 75005862
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

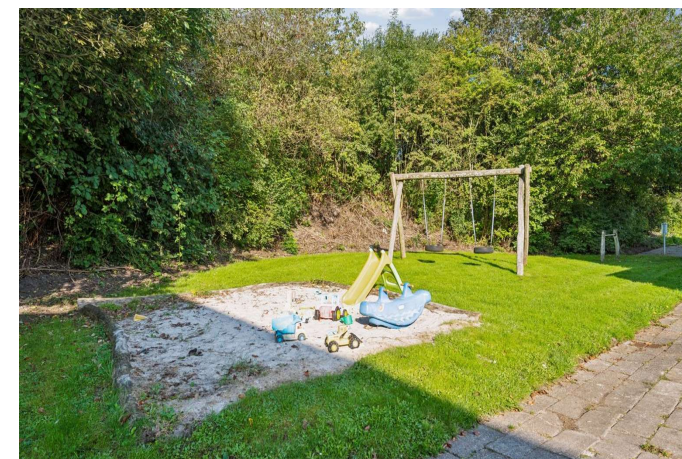
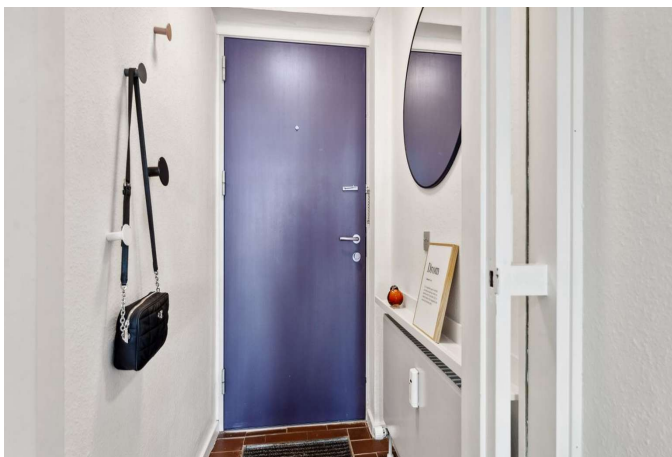
Dato: 18.07.2026



Adresse: Dr. Holsts Vej 38, 1. 54, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 75005862
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

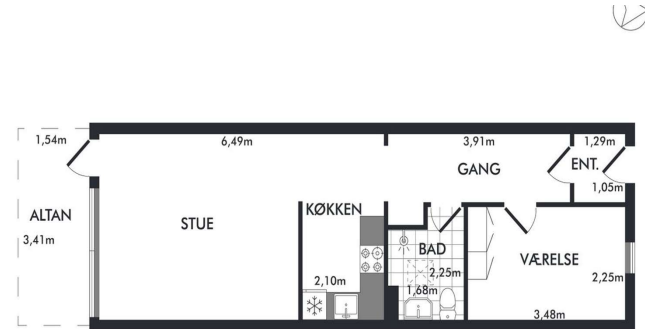
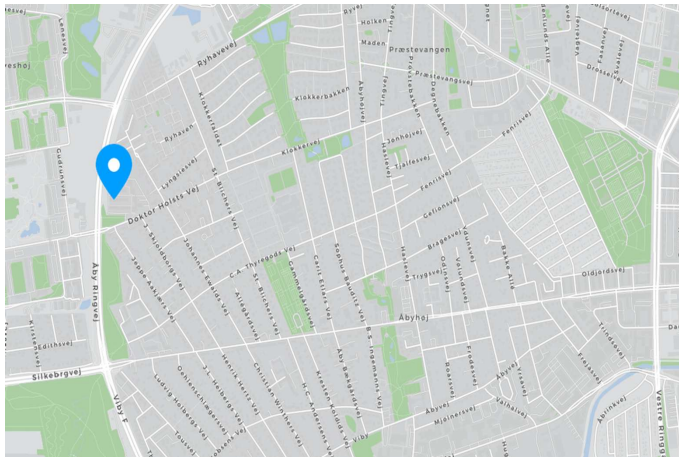
Dato: 18.07.2026



Adresse: Dr. Holsts Vej 38, 1. 54, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 75005862
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 18.07.2026





Adresse: Dr. Holsts Vej 38, 1. 54, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 75005862
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 18.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	4d Åby By, Åby
BFE-nr.:	341144
Ejerl. Nr.:	54
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.099.000
Grundværdi:	659.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	879.200
Grundlag for grundskyld:	527.200

Arealer**

Tinglyst areal:	51 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	51 m ²
BBR-boligareal:	47 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 06.05.1969 - Ekspropriationsfortegnelse
- Nr. 2: 09.09.1970 - Dok om hegn 63_AH-B_193
- Nr. 3: 10.11.1970 - Dok om forbud mod servicestation 63_AH-B_193
- Nr. 4: 31.08.1971 - Dok om fjernvarme mv, Om resp se akt
- Nr. 5: 15.09.1972 - Dok om transformerstation mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt 63_AH-B_193
- Nr. 6: 08.11.1973 - Dok om byggelinier mv_ (afd B)
- Nr. 7: 17.10.1974 - Dok om at de mindste 48 stk 1 1/2 vær lejligheder med kogeniche ikke må beboes af mere end 2 personer, Vedr ejerl 23-62, 81-116 63_AH-B_193
- Nr. 8: 17.10.1974 - Dok om at de 127 stk 1 vær lejligheder ikke må beboes af mere end 1 person, Vedr ejerl 117-243 63_AH-B_193
- Nr. 9: 17.02.1983 - anm hæftelser, anm byrder Vedtægter for ejerforening Digterparkens Ejerforening 63_AH-B_193
- Nr. 10: 12.10.1987 - Dok om adgangsbe grænsning mv
- Nr. 11: 30.03.1999 - Ændring af vedtægter
- Nr. 12: 27.12.2005 - Vedtægter for Ejerforeningen rette lysningsdato: 21.12.2005
- Nr. 14: 24.01.2017 - Tillæg til vedtægterne for E/F Digterparken - lyst opr. 17.02.1983-3675-63 med tillæg

Planer

Kommuneplan 130322BO - 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, ejendomsdatabaserne og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Dr. Holsts Vej 38, 1. 54, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 75005862
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 18.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.928 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

A'conto varme betales med kr. 1.020 pr. md.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 D



Adresse: Dr. Holsts Vej 38, 1. 54, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 75005862
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 18.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.484	Kontantpris	kr.	1.175.000
Grundskyld	kr.	3.163	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.950
Fællesudgifter	kr.	18.180	I alt	kr.	1.183.950
Grundfond	kr.	1.812			
Ydelse fælleslån, vinduer	kr.	4.909			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	32.548		

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: Dr. Holsts Vej 38, 1. 54, 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 75005862
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 18.07.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Nr. 15: hovedstol kr. 796.000

Nr. 16: hovedstol kr. 120.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Lån vinduer	3.762.158	31.12.2025

Ejerforening

Navn: Digterparkens Ejerforening

Eksisterende sikkerhed: Kr. 18.500 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 37 / 10000

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

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.