



Horsensgade 10, st. th., Frederiksbjerg, 8000 Aarhus C

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	80
Købspris	509.674	Værelser	3
Boligyldelse	10.406	Byggeår	1913
Forbrugsafh. udgift	437	Energimærke	D

Sagsnr. **73701040**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Alle 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. 86272739 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Horsensgade 10, st. th., Frederiksbjerg, 8000 Aarhus C
Købspris: kr. 509.674

Sagsnr.: 73701040
Boligydelse/md.: kr. 10.406

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse af andelsboligen:

Frederiksbjerg – klassisk charme lige ved Ingerslevs Boulevard

Velkommen til Horsensgade 10 – en stemningsfuld andelsbolig på **80 m²**, beliggende i hjertet af Frederiksbjerg **lige ved Ingerslevs Boulevard**. Her bor du midt i et af Aarhus' mest eftertragtede kvarterer, hvor byliv, grønne omgivelser og hverdagsluksus går hånd i hånd.

Ingerslevs Boulevard ligger lige uden for døren og danner rammen om et levende nærmiljø med populære markedsdage to gange om ugen. Her finder du friske grøntsager, blomster, fisk, ost og specialiteter – og en helt særlig stemning, som kun Frederiksbjerg kan tilbyde. Samtidig er du få minutter fra caféer, restauranter, indkøb, offentlig transport og universitetet.

En bolig med sjæl og fleksibel indretning

Lejligheden byder på **80 veldisponerede kvadratmeter** og fremstår med masser af karakter og charme. Originale plankegulve, stuklofter, klassiske fyldningsdøre og rå New Yorker-vægge skaber en smuk kontrast mellem det romantiske og det moderne. Planløsningen er oplagt til både par, singler og delebolig – med plads til op til tre personer.

Boligens højdepunkter:

Unik beliggenhed **lige ved Ingerslevs Boulevard**

Charmerende detaljer: plankegulve, stuklofter og fyldningsdøre

To store og lyse stuer med mange indretningsmuligheder

Nyt badeværelse med gulvvarme, væghængt toilet og snedkerlavet møbel

God skabsplads i soveværelset

Tidløst køkken i hvidt design med opvaskemaskine

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 Andersen

Adresse: Horsensgade 10, st. th., Frederiksbjerg, 8000 Aarhus C
Købspris: kr. 509.674

Sagsnr.: 73701040
Boligydelse/md.: kr. 10.406

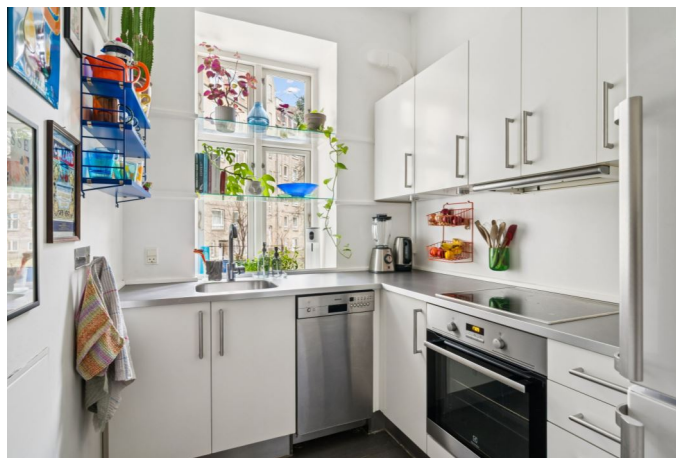
Dato: 29.01.2026



Adresse: Horsensgade 10, st. th., Frederiksbjerg, 8000 Aarhus C
Købspris: kr. 509.674

Sagsnr.: 73701040
Boligydelse/md.: kr. 10.406

Dato: 29.01.2026

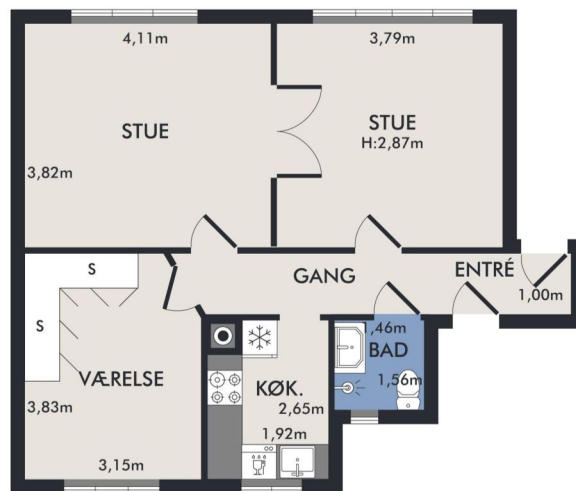


Adresse: Horsensgade 10, st. th., Frederiksbjerg, 8000 Aarhus C
Købspris: kr. 509.674

Sagsnr.: 73701040
Boligydelse/md.: kr. 10.406

Dato: 29.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Horsensgade 10, st. th., Frederiksbjerg, 8000 Aarhus C
Købspris: kr. 509.674

Sagsnr.: 73701040
Boligydelse/md.: kr. 10.406

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Aarhus

Matr.nr.: 741 bh Marselisborg, Århus Grunde

BFE-nr.:

Opført/ombygget år: 1913

Zonestatus: Byzone

Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering

Pr.: 31.12.2024

Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 394.674

Energimærkning: Energimærke D.

Arealer: *

Boligareal i alt:

80 m²

Øvrige arealer:

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

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse

Andelnr.:

Fordelingstal vedr. formuen: 394674/4295521

Fordelingstal vedr. boligafgift: 107063,40/1318794

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

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

Seng teak snedker håndværk uden madras kr. 6.000, Spisebord dansk design, med gummitræs ben kr. 7.000, 4 x stole i dansk design med lædersæde kr. 6.000, Teak kommode kr. 2.000, Væghængt teak skab kr. 2.500, Væghængt teak skab i gangen kr. 1.500.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.03.1903 lbnr. 776-03 Tillægstekst Afståelse af jord til Strandvejen

Filnavn: 3_D_160

Nr. 2 lyst d. 02.09.1903 lbnr. 2565-03 Tillægstekst Dok om Skelkonstatering Filnavn:

3_D_160

Nr. 3 lyst d. 02.09.1903 lbnr. 2566-03 Tillægstekst Dok om Skelkonstatering Filnavn:

3_D_160

Nr. 4 lyst d. 11.11.1903 lbnr. 3451-03 Tillægstekst Dok om Tagvands nedløb Filnavn:

3_D_160

Nr. 5 lyst d. 04.05.1904 lbnr. 1485-03 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv

Vandklosetter Filnavn: 3_D_160

Nr. 6 lyst d. 04.05.1904 lbnr. 1486-03 Tillægstekst Dok om Kloak Filnavn: 3_D_160

Nr. 7 lyst d. 01.02.1911 lbnr. 312-03 Tillægstekst Dok om 5-kilometersten Filnavn:

3_D_160

Nr. 8 lyst d. 17.04.1912 lbnr. 1270-03 Tillægstekst Dok om Kloak Filnavn: 3_D_160

Nr. 9 lyst d. 02.10.1912 lbnr. 3409-03 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv

Filnavn: 3_Y_674

Nr. 10 lyst d. 02.10.1912 lbnr. 3410-03 Tillægstekst Dok om Låge eller Port i hegnet

mm Filnavn: 3_D_160

Nr. 11 lyst d. 24.11.1953 lbnr. 29813-03 Tillægstekst Dok om Pligt til evt.at ændre et

afløbsarrangement, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 3_D_160

Nr. 12 lyst d. 08.03.1956 lbnr. 1570-03 Tillægstekst Evt.ændring af afløb fra WC og

gulvafløb mm Filnavn: 3_D_160

Nr. 13 lyst d. 01.05.1964 lbnr. 3805-03 Tillægstekst Dok om dispensation fra

byggelovgivningen mv Filnavn: 3_D_160

Nr. 14 lyst d. 01.06.1966 lbnr. 3656-03 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger

mv, Resp lån i off midler Filnavn: 3_D_160

Nr. 15 lyst d. 01.02.1990 lbnr. 2047-03 Tillægstekst Dok om Kraftvarmerør anlæg, Ikke

til hinder for prioritering Filnavn: 3_D_160

Nr. 16 lyst d. 02.05.2003 lbnr. 15014-03 Tillægstekst Lokalplan 48.1 Filnavn: 3_D_160

Nr. 17 lyst d. 03.07.2003 lbnr. 22202-03 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst

Tillæg til vedtægter for ejerforening "Strandborg" Rette dato/løbenr. er 03.07.2003 -

22118-03 - tillæg til 20.06.1972-7040-03 Filnavn: 3_D_160

Nr. 18 lyst d. 01.10.2003 lbnr. 32543-03 Tillægstekst Lokalplan nr. 209. Lyst på del af

16 aa Filnavn: 3_AS_333

Nr. 22 lyst d. 22.09.2025 lbnr. 1017081243 Filnavn:

ee6974e4-7689-4459-8138-3754210612b1

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Horsensgade 10, st. th., Frederiksbjerg, 8000 Aarhus C
Købspris: kr. 509.674

Sagsnr.: 73701040
Boligydelse/md.: kr. 10.406

Dato: 29.01.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.240 Forbrug: 6.240,00
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
De betales hver måned til foreningen sammen med boligylden.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligylden.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos WTW - Willis Towers Watson
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Fælles police hos WTW - Willis Towers Watson

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:

Ja, idet Sælger er ansat ved RealMæglerne Carsten Andersen

Oplysning om interesseforhold:

Sælger, Luna Hartvig Andersen er ansat hos RealMæglerne Carsten Andersen, som formidler salget af andelsboligen.

Det konkrete swap-setup

Swappen fastlåser renten til 4,82%

Den løber til 29 marts 2047

Den er koblet direkte til realkreditlånet på 17,9 mio. kr.

Så økonomisk fungerer det som et langt fastforrentet lån.



Adresse: Horsensgade 10, st. th., Frederiksbjerg, 8000 Aarhus C
 Købspris: kr. 509.674

Sagsnr.: 73701040
 Boligydelse/md.: kr. 10.406

Dato: 29.01.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue *	kr.	394.674
Forbedringer	kr.	115.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	
Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	509.674
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 509.674

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	25.000
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	534.674

* Andelsboligen er opført med støtte og finansieret med indekslån, hvorfor ABL § 5, stk. 9 finder anvendelse. Sælger har derfor ret til at beregne sig samme pris i foreningens formue, som sælger selv lovligt har betalt. Andel i foreningens formue ifølge regnskabet udgør kr. 394.674

Boligydelse:

Boligafgift, jf. sælgers oplysning	kr.	
Boligafgift	kr.	104.964
Vaskeri	kr.	1.200
Boligafgift, henlæggelse	kr.	5.513
Vedligeholdsetillæg	kr.	13.200

Boligydelse i alt pr. år	kr.	124.877
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	10.406

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	509.674
Gebyr til administrator	kr.	5.000

I alt kr. 514.674

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 6

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet 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.	509.674
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	
Teknisk pris	kr.	509.674



Adresse: Horsensgade 10, st. th., Frederiksbjerg, 8000 Aarhus C
Købspris: kr. 509.674

Sagsnr.: 73701040
Boligydelse/md.: kr. 10.406

Dato: 29.01.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Ja

Navn: A/B Horsensgade 10

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Venteliste: Er undersøgt

Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej

Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Vaskekælder, cykelkælder & depotrum

Vaskekælder, cykelkælder

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
----------	----------	--------------------------	----------	-----------	-------	-------	---------------	-----------------------	------------

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.



Adresse: Horsensgade 10, st. th., Frederiksbjerg, 8000 Aarhus C
Købspris: kr. 509.674

Sagsnr.: 73701040
Boligydelse/md.: kr. 10.406

Dato: 29.01.2026

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Formanden gennemgår boligen inden overdragelse med køber og sælger.

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

RealMæglerne

Carsten Andersen

Tlf: 86272739

Mail: 8270@mailreal.dk

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Dit personlige Team.

Ejendomsmægler:
Carsten A.
26338620

Dunia Klitgaard Haddad
Kontor Stewardesse
Mail: dkh@mailreal.dk

Luna Andersen
Salg & backoffice
Mail: la@mailreal.dk