



REAL

Dr. Holsts Vej 38, 1. 54., 8230 Åbyhøj

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	47
Kontantpris	998.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.257		
Byggeår	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **75005724**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. 86175000 / www.realmaeglerne.dk/broholm

Salgsopstilling

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: Dr. Holsts Vej 38, 1. 54., 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 75005724
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 17.09.2025



Beskrivelse:

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. Hjerter 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: Jon Filtenborg Johannsen

Adresse: Dr. Holsts Vej 38, 1. 54., 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 75005724
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

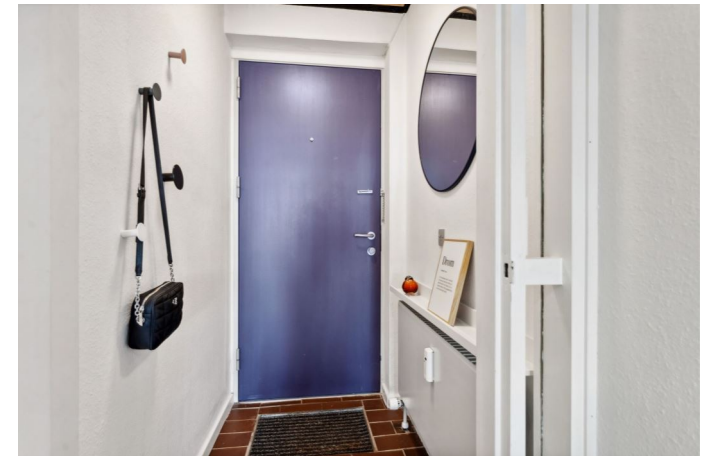
Dato: 17.09.2025



Adresse: Dr. Holsts Vej 38, 1. 54., 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 75005724
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

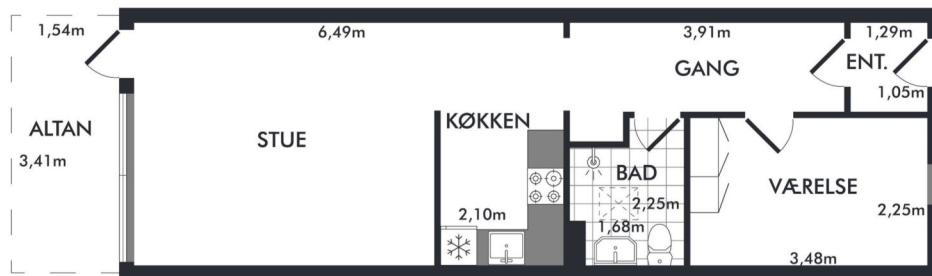
Dato: 17.09.2025



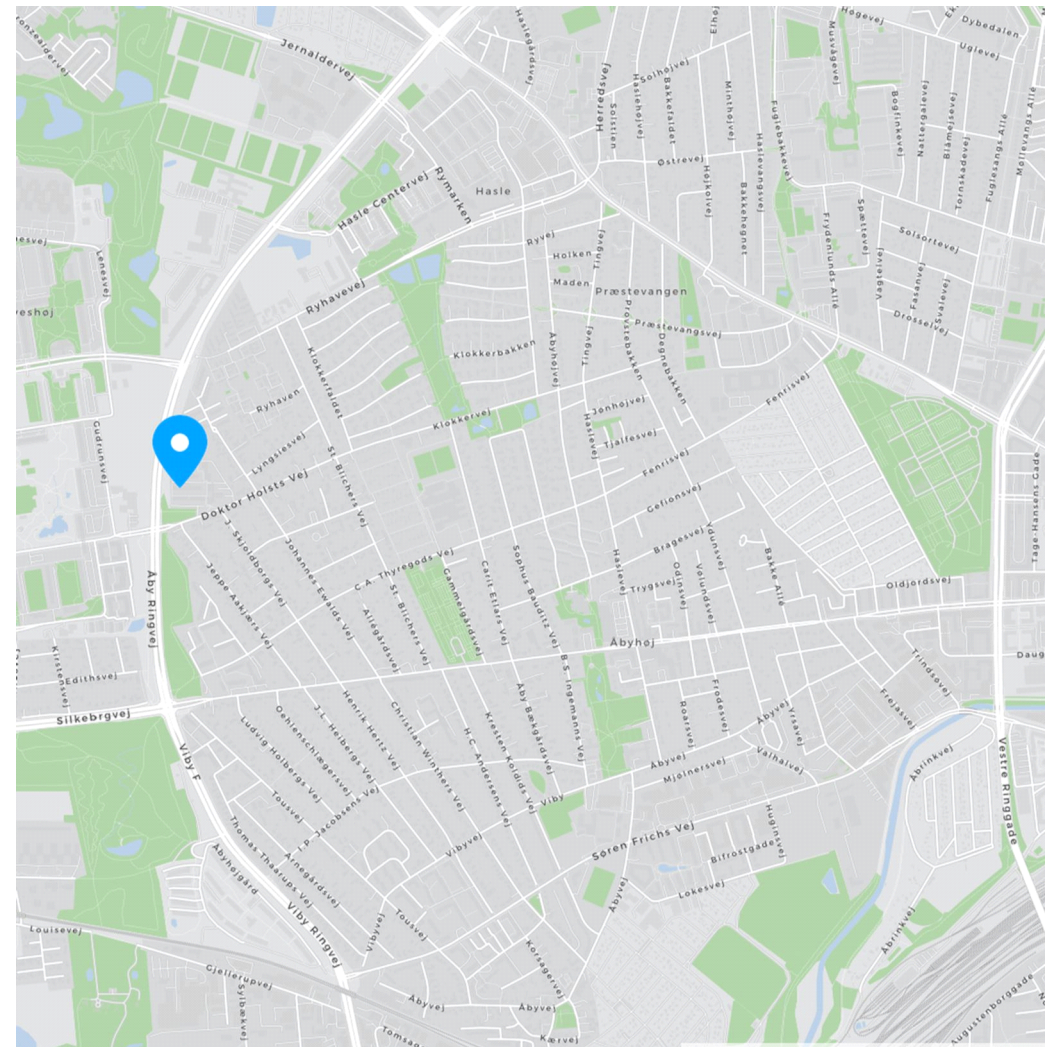
Adresse: Dr. Holsts Vej 38, 1. 54., 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 75005724
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 17.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Dr. Holsts Vej 38, 1. 54., 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 75005724
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 17.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	4 d Åby By, Åby
BFE-nr.:	341144
Ejl.nr.:	54
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab mrk. Scandomestic, Emhætte mrk. Wasco, Kogeplader mrk. Bosch, Ovn mrk. Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	51 m ²
- heraf boligareal:	45 m ²
- heraf areal til kælder:	6 m ²

BBR-boligareal:	47 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.05.1969 lbnr. 6250-63 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse Filnavn: 63_AE-B_237
Nr. 2 lyst d. 09.09.1970 lbnr. 11019-63 Tillægstekst Dok om hegn SE AKT: 63_AH-B_193
Nr. 3 lyst d. 10.11.1970 lbnr. 13562-63 Tillægstekst Dok om forbud mod servicestation SE AKT: 63_AH-B_193
Nr. 4 lyst d. 31.08.1971 lbnr. 10006-63 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, Om resp se akt Filnavn: 63_I-B_670
Nr. 5 lyst d. 15.09.1972 lbnr. 12402-63 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt SE AKT: 63_AH-B_193
Nr. 6 lyst d. 08.11.1973 lbnr. 19371-63 Tillægstekst Dok om byggelinier mv_ (afd B) Filnavn: 63_Ø-B_656
Nr. 7 lyst d. 17.10.1974 lbnr. 16682-63 Tillægstekst 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 SE AKT: 63_AH-B_193
Nr. 8 lyst d. 17.10.1974 lbnr. 16683-63 Tillægstekst Dok om at de 127 stk 1 vær lejligheder ikke må beboes af mere end 1 person, Vedr ejerl 117-243 SE AKT: 63_AH-B_193
Nr. 9 lyst d. 17.02.1983 lbnr. 3675-63 Anmærkning anm hæftelser, anm byrder Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Digterparkens Ejerforening SE AKT: 63_AH-B_193
Nr. 10 lyst d. 12.10.1987 lbnr. 67556-63 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 63_I-B_675
Nr. 11 lyst d. 30.03.1999 lbnr. 34733-63 Tillægstekst Ændring af vedtægter Filnavn: 63_AH-B_193
Nr. 12 lyst d. 27.12.2005 lbnr. 193870-63 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen rette lysningsdato: 21.12.2005 Filnavn: 63_AH-B_193
Nr. 14 lyst d. 24.01.2017 lbnr. 1008251756 Filnavn: 2548b39e-c308-4f1c-a3bc-b95bc00cf6e6



Adresse: Dr. Holsts Vej 38, 1. 54., 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 75005724
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 17.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.315 Forbrug: 3.869,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Månedlig betaling a'conto varme på kr. 1.020.

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.



Adresse: Dr. Holsts Vej 38, 1. 54., 8230 Åbyhøj
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 75005724
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 17.09.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.484	Kontantpris/udbetaling	kr.	998.000
Grundskyld	kr.	3.163	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Ejerforening	kr.	17.616	Gebyr til administrator - Navneskilt	kr.	220
Grundfond	kr.	1.764	Gebyr til administrator - Ejerskifte	kr.	1.725
Rottebekæmpelse	kr.	56	I alt	kr.	1.007.795
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		27.083			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.346 md./ 64.157 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.369 md./ 52.423 år v/25,26%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 17.09.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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. 998.000

Sagsnr.: 75005724
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 17.09.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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.