

REAL



Hallssti 37, 5. th, 8000 Aarhus C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	45
Kontant	3.195.000	Værelser	1
Ejerudgift	2.179		
Byggeår	1931	Energimærke	C

Sagsnr. **737011134**

RealMæglerne Carsten Andersen

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

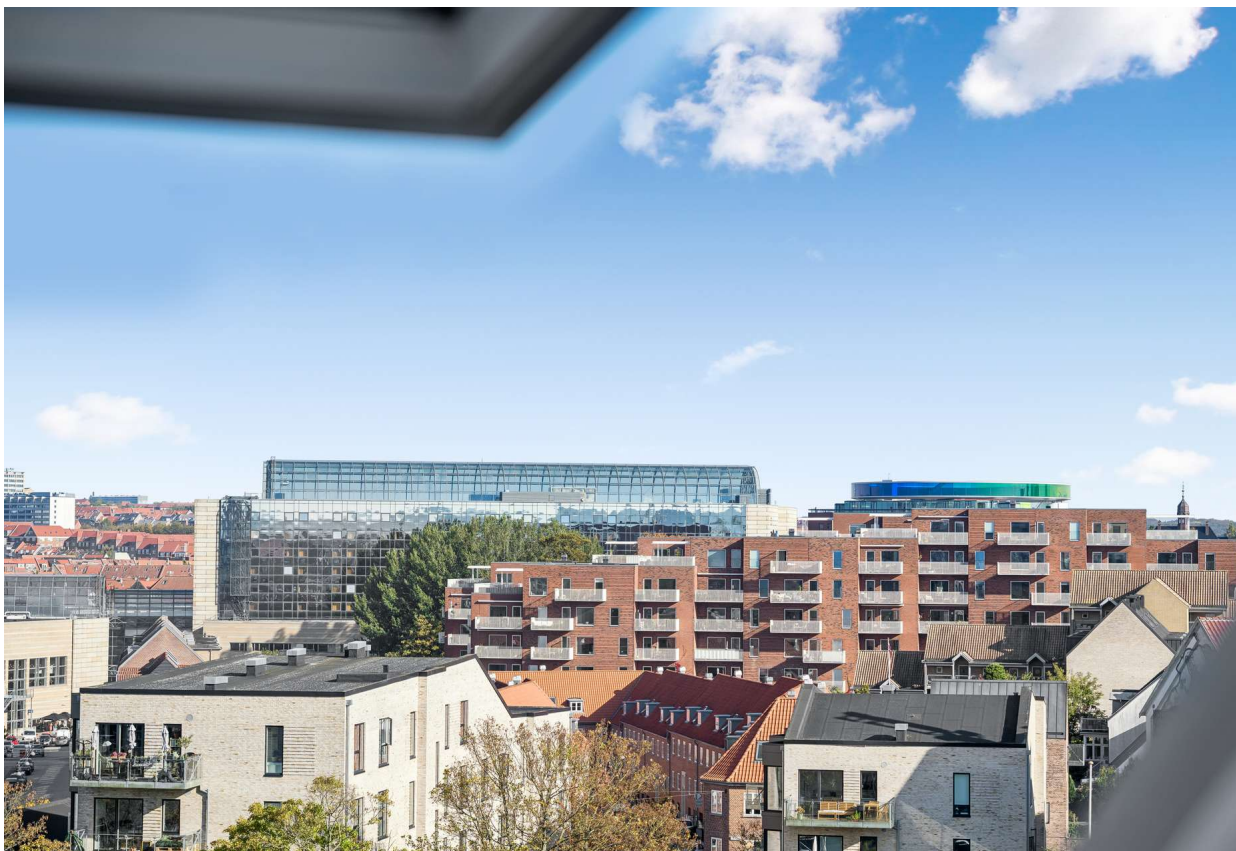
Salgsopstilling

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: Hallssti 37, 5. th, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 737011134
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 01.10.2026



Spektakulær taglejlighed med Velux-terrasse og udsigt over hele Aarhus C

Drømmer du om en bolig, hvor lys, luft og en helt særlig byudsigt går op i en højere enhed? Denne indflytningsklare taglejlighed på 45 m² ligger blandt de højest beliggende udsigtslejligheder midt i Aarhus C og byder på en sjælden stemning, der skal opleves. Her er der frie hanebånd, loft til kip og et fantastisk lysindfald fra de mange ovenlys, den store kvist og det karakterfulde Velux-terrasseparti. Fra stort set hele lejligheden kan du nyde den spektakulære udsigt over Aarhus C's tage, tårne og levende byliv.

Planløsningen er gennemtænkt og udnytter hver en kvadratmeter - lejligheden virker en del større end opgivet. Entréen fungerer som en rummelig og åben fordelingsgang, der leder videre ind i boligens opholdsrum. Soveværelset er placeret ved den store kvist, hvor udsigten over byens tage giver rummet en helt særlig ro og karakter. Det nyere badeværelse fremstår lyst og indbydende med lyse klinker og god plads, så hverdagen bliver både komfortabel og praktisk.

Lejlighedens hjerte er det åbne miljø mellem køkken, spiseplads og stue. Det lyse, nyere køkken er indrettet med køkkenø og har en naturlig forbindelse til opholdsrummet, hvor sildebensgulvet i eg understreger den gennemførte stil. Ved køkkenøen etablerer sælger vaskemaskine, så boligen er helt klar til indflytning. Spiseafdelingen ligger ideelt ved Velux-terrassepartiet, som inviterer dagslyset helt ind og skaber en fornemmelse af at være tæt på himlen og byens puls.

Som beboer får du adgang til en usædvanligt flot og veldisponeret gårdhave (en af de flotteste i Aarhus), der fungerer som et grønt frirum midt i centrum. Her er fælleshus, gym, aflåste cykelskure samt stier og hyggelige opholds- og afslapningsområder for ejendommens beboere. En sjældent udbudt taglejlighed til køberen, der vil bo centralt, højt og med en udsigt, der bliver ved med at imponere.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten M. Andersen

Adresse: Hallssti 37, 5. th, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 737011134
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 01.10.2026

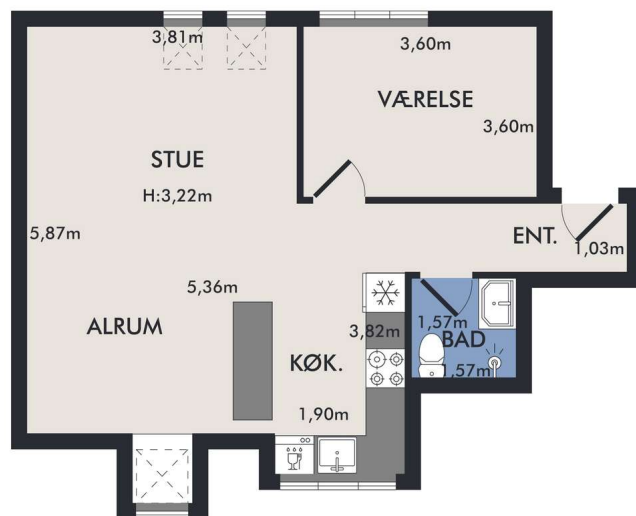


Adresse: Hallssti 37, 5. th, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.195.000

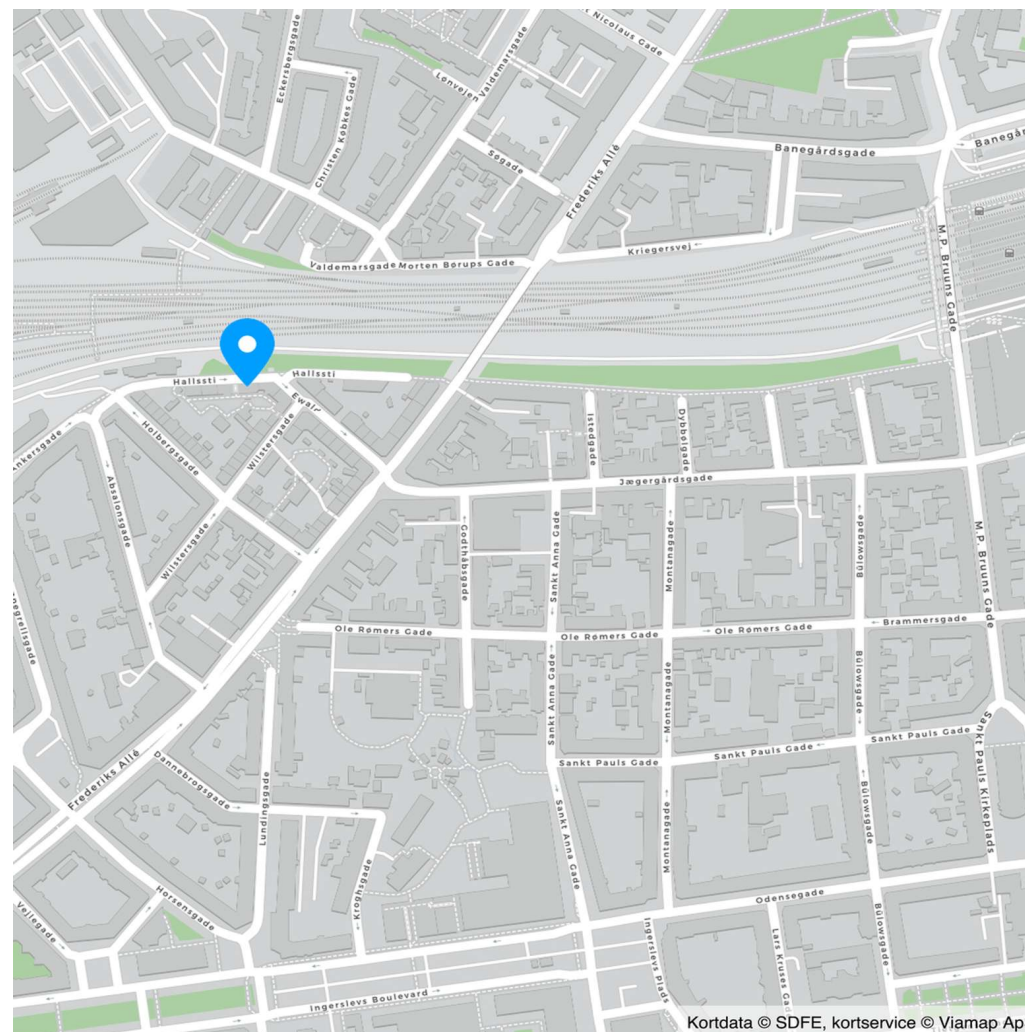
Sagsnr.: 737011134
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 01.10.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Hallssti 37, 5. th, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 737011134
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 01.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	819b Marselisborg, Århus Grunde
BFE-nr.:	361958
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.148.000
Grundværdi:	1.360.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.718.400
Grundlag for grundskyld:	1.088.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	41 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	41 m ²

BBR-boligareal: 45 m²

** 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: 12.04.1930 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 21.02.1989 - Lokalplan nr. 356
- Nr. 3: 27.08.1990 - Dok om fællesareal mv
- Nr. 4: 19.09.1990 - Dok om vejret mv benyttelse mv
- Nr. 5: 20.01.1993 - Dok om byfornyelsesloven
- Nr. 6: 05.03.2007 - Dok. om pligt til helårsbeboelse F 181-270 Prioritet forud for al gæld -

Planer

3.1 Lokalplan nr. 356
Kommuneplan 020101BO - Kommuneplan 2025
Lokalplan 356 - Karréen Holbergsgade, Halssti, Ewaldsgade og Wilstersgade - Karré 81

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Siemens), Kogeplade, Køle/fryseskab (Bosch), Emhætte (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Hallssti 37, 5. th, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 737011134
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 01.10.2026

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:

Estimeret vurdering og beskatningsgrundlag

Oplysninger om ejendomsværdi, grundværdi samt tilhørende beskatningsgrundlag i salgsoptstillingen er beregnet på baggrund af den senest foreliggende ejendomsvurdering samt relevante indeks og oplysninger tilgængelige på tidspunktet for salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra:

vand : 200/mdr, varme 375/mdr

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hallssti 37, 5. th, 8000 Aarhus C
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 737011134
 Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 01.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.764	Kontantpris	kr. 3.195.000
Grundskyld	kr.	6.528	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 21.050
Ejerforeningen	kr.	7.257	I alt	kr. 3.216.050
Vedligehold og forbedring	kr.	3.600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 26.149		

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/nettoydelser 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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.049 md. / 216.583 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.621 md. / 175.451 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Hallssti 37, 5. th, 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 737011134
Ejerudgift/md.: kr. 2.179

Dato: 01.10.2026

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 hvilede 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. 7: hovedstol kr. 2.005.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 6 / 100

Tinglyst: 6 / 100

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Vaskekælder

Gård

Cykelkælder

Kontantbehov ved køb

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: I forbindelse med handler af ejerlejligheder/andelsboliger kan en forsikringsudbyder som Dansk Boligforsikring eventuelt tilbyde køber at tegne en ejerskifteforsikring. Denne udgift til tegning af ejerskifteforsikring er ikke medtaget i køberomkostningerne, da tilbuddet skal indhentes på købers egen foranledning. Hvorvidt forsikringen kan tilbydes samt ethvert valg af forsikring i den forbindelse, er RealMæglerne Carsten Andersen uvedkommende. Der henvises til den enkelte udbyders vilkår, priser mv.

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: 8270@mailreal.dk

Luna Andersen Salg & Backoffice Tlf.: 24878550 Mail: la@mailreal.dk