



REAL

Østboulevarden 23, 2., 8000 Aarhus C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	94
Kontantpris	5.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.022		
Byggeår/ombygget	1903/1985	Energimærke	D

Sagsnr. **75005750**

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: Østboulevarden 23, 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 75005750
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 06.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Østboulevarden 23, 2. og 3. sal...

... en totalmoderniseret og indflytningsklar 2-etagers ejerlejlighed

- 94 m² i to plan, der føles som et byhus
- Beliggende midt i byen
- Egen tagterrasse med skøn udsigt
- Egen parkeringsplads med lademulighed
- Stilrent køkken med lækre detaljer
- Eksklusivt badeværelse, der skal ses
- Gulvvarme og sildebensparket
- Nye el- og vvs-installationer fra 2023
- Nyt tag og vinduer fra 2023

Se yderligere beskrivelse på næste side.

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: Gunnar Broholm



Adresse: Østboulevarden 23, 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 75005750
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 06.06.2025

Totalmoderniseret og indflytningsklar 2-etagers ejerlejlighed med egen tagterrasse og parkeringsplads

Her har du mulighed for at købe en vidunderlig og unik ejerlejlighed på 94 m² i to plan midt i byen. Den er totalistandsat i 2023 og fremstår gennemført lækker med bl.a. gulvvarme, sildebensparket, stor privat tagterrasse og egen parkeringsplads. Lejlighedens to plan giver følelsen af et byhus.

Beliggenheden er attraktiv med Nordre Kirkegård lige over for og i få hundrede meters afstand findes Universitetet, Latinerkvarteret, Aarhus Ø, Trøjborg og Ø-gaderne. Det giver kort afstand til byens puls og samtidigt den rolige natur.

Den flotte og unikke ejerlejlighed er nænsomt, men gennemgribende moderniseret af nuværende ejer i 2023. Der er nye el- og vvs-installationer samt fuldlimet sildebens/stavparket i egefiner og gulvvarme i hvert rum. Ejendom er velholdt med vinduer og tag fra 2023.

Lejlighedens øverste etage er boligens hjerterum med loft til kip, fritliggende bjælker og et fantastisk lysindfald. Etagen indeholder et stort køkken i åben forbindelse med en skøn opholdsstue. Fra stuen er der et stort glasparti med skydedør og udgang til en skøn, indrykket og syd-/vestvendt tagterrasse, hvorfra der er en fremragende udsigt over byen og helt til Marselisborg-skovene.

Køkkenet er fra Designa i egefiner med sort sokkel, 5 mm massiv, rustfri bordplade i stål, nedfældet stålvaske, kogeplade med integreret emfang og vægt, køle-/frys med indbygget ismaskine, fuldautomatisk indbygget kaffemaskine med vandtilførsel og meget mere.

Badeværelset er et kapitel for sig selv. Stort og lyst med store, flotte fliser, smukke detaljer, dobbelte brusere, armaturer fra Grohe i farven Warm Sunset samt indbyggede vaskefaciliteter.

2. salen er indrettet med: Entre – stort badeværelse – stort soveværelse med skabsvæg – stort værelse med rå murstensvæg i New-Yorker stil. Fra entreen er der en flot trappe til 3. sal.

Har du el-bil, er der trukket ladekabel fra el-tavle i lejligheden og ned til din egen parkeringsplads.

Adresse: Østboulevarden 23, 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 75005750
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 06.06.2025



Luftfoto



Luftfoto



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Østboulevarden 23, 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 75005750
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 06.06.2025



Tagterrasse



Trappe



Gang



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Østboulevarden 23, 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 5.995.000

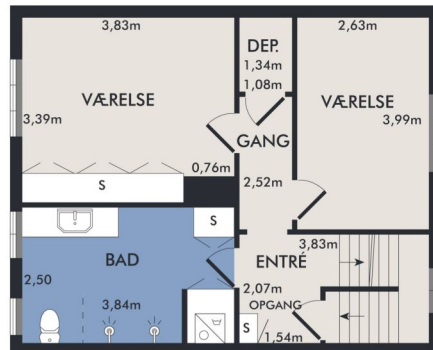
Sagsnr.: 75005750
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 06.06.2025

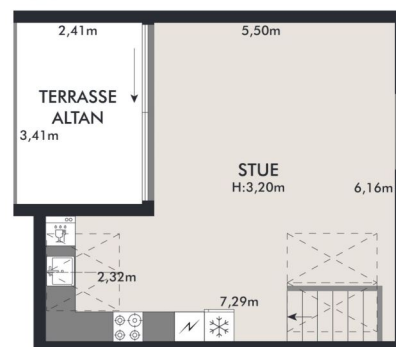
REAL



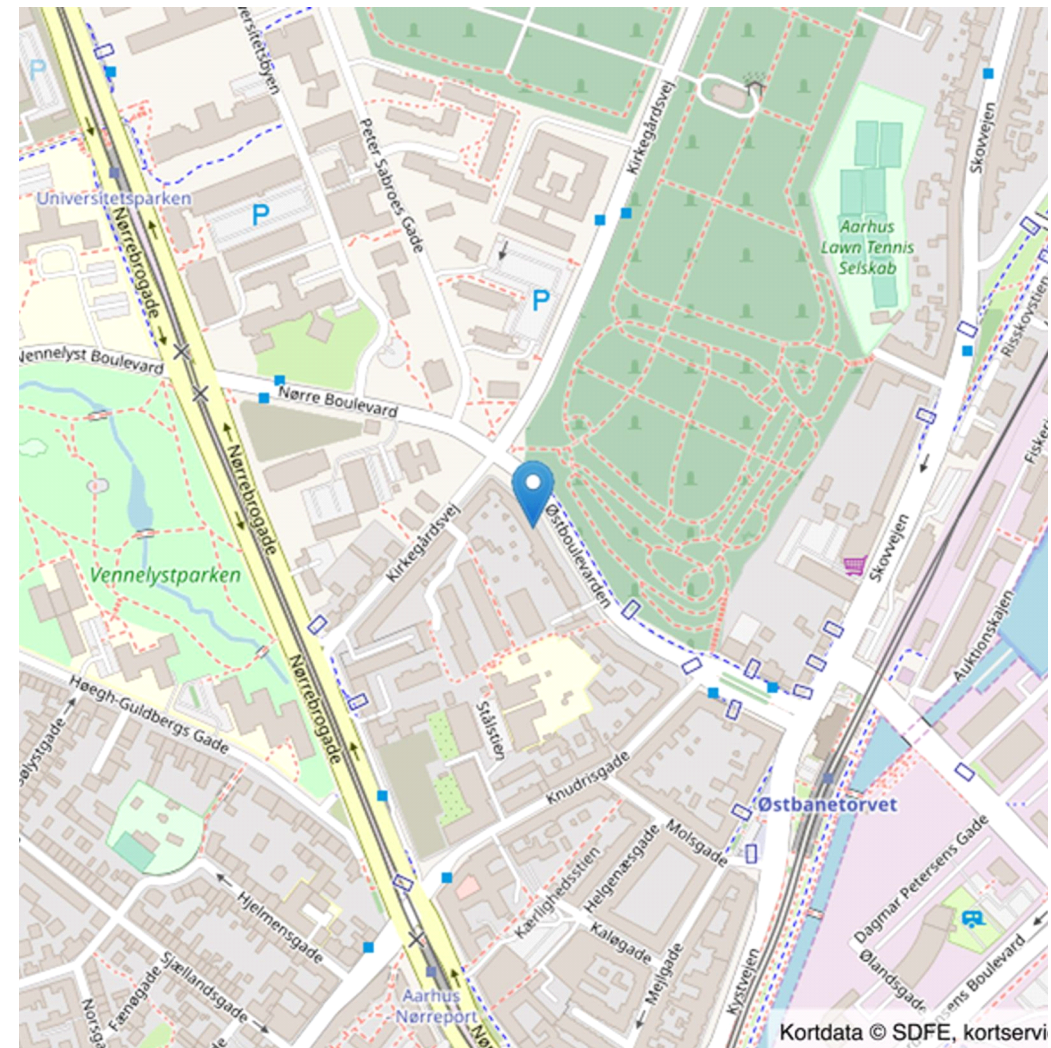
STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Østboulevarden 23, 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 75005750
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 06.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	1408 b Århus Bygrunde
BFE-nr.:	345930
Ejerl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1903/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.922.000 kr.
Grundværdi:	2.643.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.137.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Tinglyst areal:	85 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	85 m ²
BBR-boligareal:	94 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	50/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	40.000 kr.
I form af:	Sikkerhed til ejerforening
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 21.11.1895 lbnr. 915099-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (39-476)
Nr. 2 lyst d. 27.08.1914 lbnr. 915100-63 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv fælles plankeværker (51A-1916)
Nr. 3 lyst d. 20.01.2023 lbnr. 1014565670 Filnavn: 6d5b0e49-4ee4-46a7-8acc-95232bf81745
Nr. 6 lyst d. 30.03.2023 lbnr. 1014728678 Filnavn: 4b150ea7-1376-4653-820c-05fa1d114c14

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskogeplade med integreret emfang, mrk. Elica. Indbygningsovn, mrk. Siemens Studioline IQ700. Indbygget kaffemaskine, mrk. Siemens Studioline IQ700. Køle-/fryseskab, mrk. Liebherr. Opvaskemaskine, mrk. Gorenje. Vaskemaskine, mrk. AEG.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Egen parkeringsplads.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Østboulevarden 23, 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 75005750
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 06.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Anslået ud fra ejendommens fordelingstal med 50%, da varme- og vandudgiften er fælles for ejendommens 2 ejerlejligheder.

Vandudgiften udgør ca. kr. 2.500 årligt.

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: Østboulevarden 23, 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 75005750
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 06.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.002	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	12.686	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Ejerforening	kr.	7.500	I alt	kr.	6.032.850
Rottebekæmpelse	kr.	76	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		36.264			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.827 md./ 393.925 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.530 md./ 318.363 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: 06.06.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Østboulevarden 23, 2., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 75005750
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 06.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/2,8% Obligationslån	Obligationslån	2.061.000	2.061.000	2.068.619	DKK	2,78	74.818	28,00	3,53			Nej	

Standardfinansieringsforbehold:

HVIS TINGLYST SIKKERHED TIL EJERFORENING

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.