



REAL

Strandparken 24, st. tv., 8000 Aarhus C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	73
Kontantpris	3.875.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.447		
Byggeår	1938	Energimærke	C

Sagsnr. **75005738**

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: Strandparken 24, st. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 75005738
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 23.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Strandparken 24, st. tv. ...

... en totalmoderniseret og indflytningsklar ejerlejlighed

- Lækker bolig på 73 m² beliggende i høj stueplan
- Disponibelt rum i kælderen på 26 m²
- Attraktivt beliggende midt i byen på det ydre Frederiksbjerg
- 2 altaner
- Gratis parkering foran lejligheden
- Flot køkken med inventar fra Invita og lækre detaljer
- Lækkert badeværelse, der skal ses
- Smukke gulve med fuldimet sildebensparket i Egetræ

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: Strandparken 24, st. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 75005738
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 23.08.2025

Super, flot og totalmoderniseret ejerlejlighed

Dette udbud omfatter 2 ejerlejligheder på i alt 99 m² beliggende i det ikoniske Strandparken, der har en fantastisk beliggenhed på det ydre Frederiksbjerg, lige ved Skanseparken og tæt på stranden.

Her køber du en stuelejlighed på 73 m² samt et disponibelt rum i kælderen på 26 m².

Stuelejligheden er højt beliggende, så man undgår indkig fra gaden. Den har 2 altaner og er smukt istandsat af sælger. Kælderrummet er også moderniseret af sælger og fremstår i god stand. Hele bygningens kælder fremtræder lys og indbydende med god loftshøjde, toilet, vaskerum, tørrerum, cykelkælder og depotrum.

Den velindrettede stuelejlighed er totalmoderniseret af sælger gennem det seneste år.

Der er nyt køkken med nye hvidevarer, nyt badeværelse med klinkegulv og gulvvarme, der er stuk i alle rum på nær badeværelset, smukt fuldlimet sildebensparket i egetræ, nye døre, nye elinstallationer, ny el-tavle m.m. Stuelejligheden er indrettet med: Entre – garderoberum - skøn opholdsstue med udgang til sydvestvendt altan med eftermiddags- og aftensol - lækkert, stort køkken – gang med skabe og indbygget vaskemaskine og tørretumbler – stort soveværelse med skabsvæg og udgang til altan, hvor morgensolen kan nydes – flot badeværelse med bruseniche, gulvvarme og pænt inventar.

Sælger har istandsat kælderlejligheden, så den fremtræder lys og indbydende. Den kan anvendes til depotrum og hobbyaktiviteter, men er ikke godkendt til beboelse eller erhverv. Kælderlejligheden er beliggende under stuelejligheden med indgang fra kælderen. Umiddelbart overfor kælderlejligheden forefindes et toilet. Til lejlighederne hører der også 3 depotrum i kælderen.

Beliggenheden på det ydre Frederiksbjerg er oplagt for køberen, der søger en bolig i et roligt område med en kombination af naturen og nærhed til byens puls. Foruden Skanseparken lige uden for opgangsdøren, er både Tangkrogen, vandet, Kongelunden og Marselisborg Skovene blot en gåtur væk. Nærmiljøet på Frederiksbjerg er behageligt og byder på skønne specialforretninger, stemningsfyldte fortovscaféer samt lækre gastronomiske oplevelser langs bl.a. Jægergårdsgade og MP Bruuns Gade. Dertil adgang til lokale specialiteter på de ugentlige markedsdage på Ingerslev Boulevard.

Adresse: Strandparken 24, st. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 75005738
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 23.08.2025



Luffoto



Badeværelse



Køkken



Køkken



Badeværelse



Stue

Adresse: Strandparken 24, st. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 75005738
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

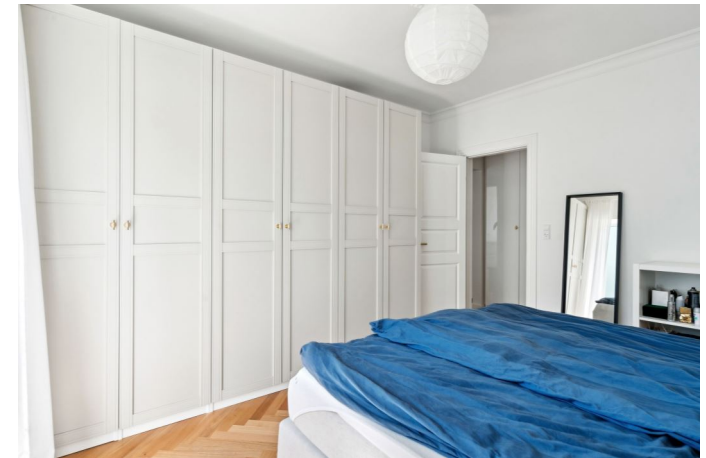
Dato: 23.08.2025



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Udsigt fra stuealtanen

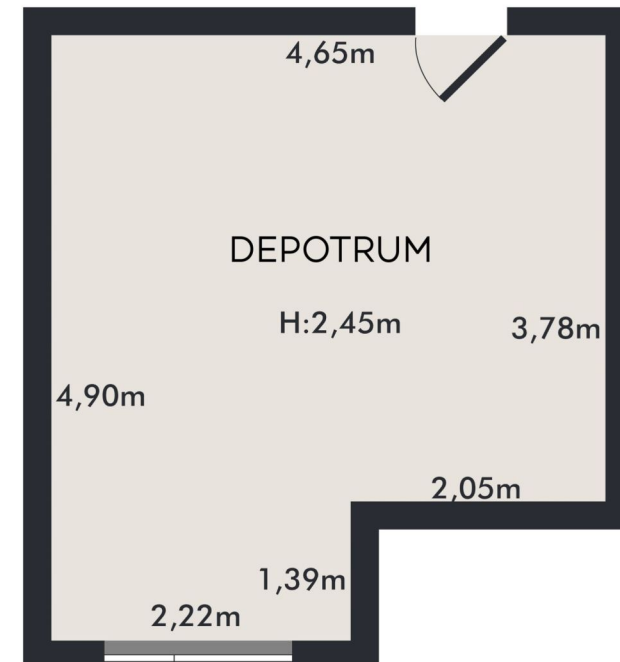
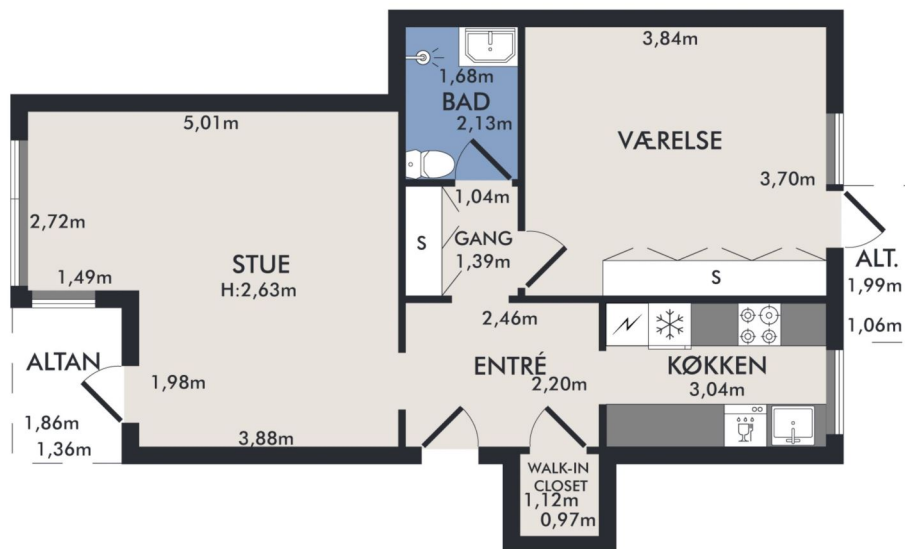


Luffoto

Adresse: Strandparken 24, st. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 75005738
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

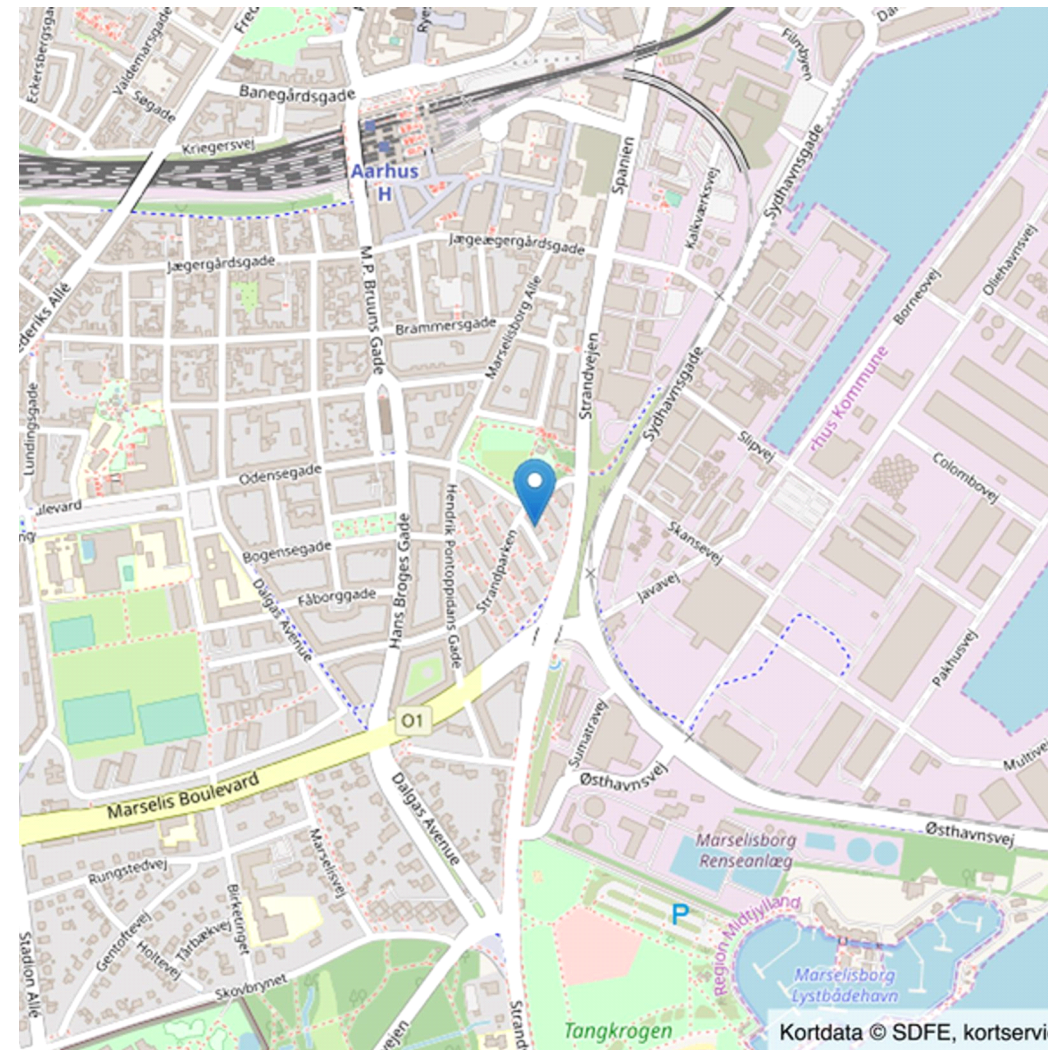
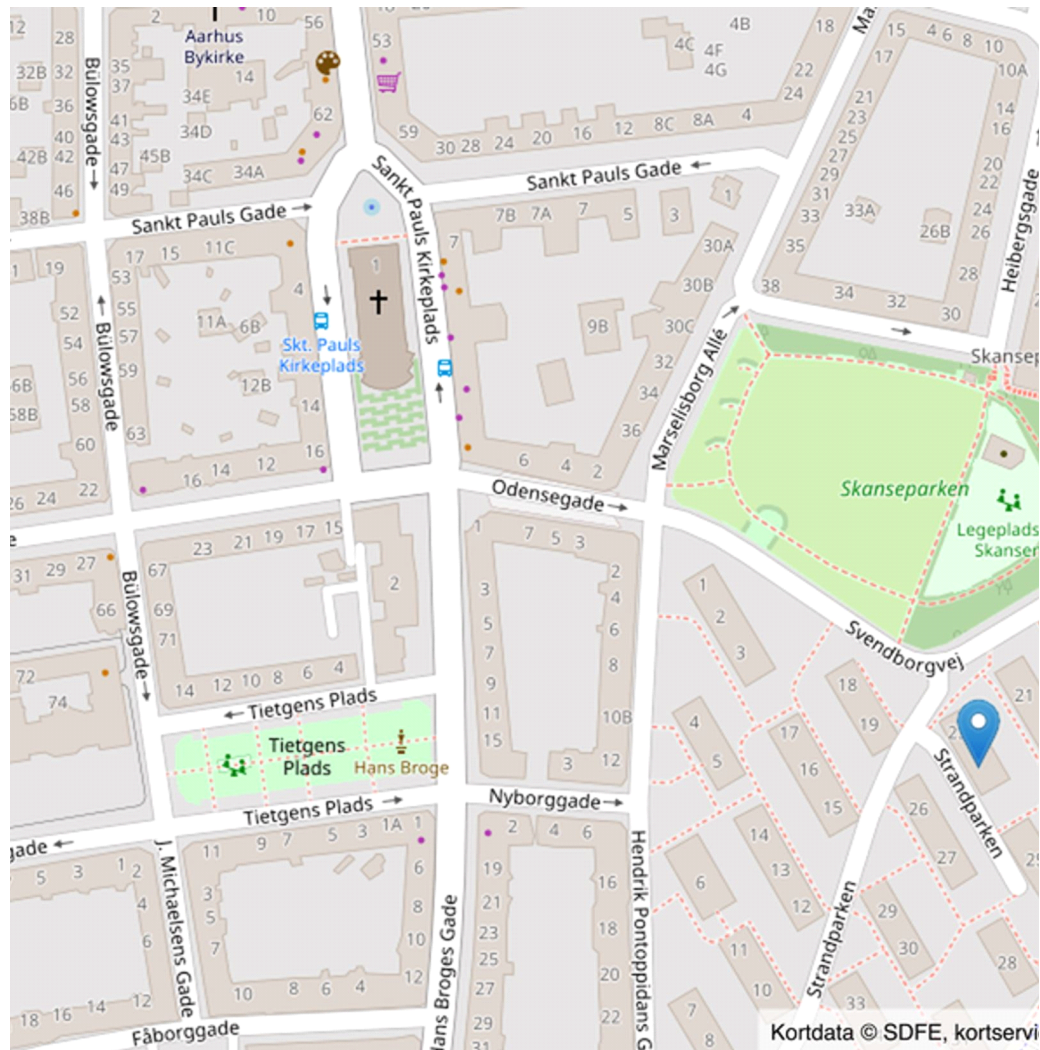
Dato: 23.08.2025



Adresse: Strandparken 24, st. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 75005738
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 23.08.2025



Adresse: Strandparken 24, st. tv., 8000 Aarhus C
 Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 75005738
 Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 23.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	732 bd Marselisborg, Århus Grunde
BFE-nr.:	361458
Ejl.nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.066.000 kr.
Grundværdi:	2.226.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.452.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	92 m ²
- heraf boligareal:	66 m ²
- heraf areal til kælder:	26 m ²

BBR-boligareal:	73 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. 19.06.1937 lbnr. 943839-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Nr. 2 lyst d. 31.10.1977 lbnr. 25403-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt Filnavn: 63_H-A_475
 Nr. 3 lyst d. 29.10.1998 lbnr. 143322-63 Tillægstekst Tillæg til servitut lyst 31.10.1977 - 25403 Filnavn: 63_H-A_475
 Nr. 4 lyst d. 12.03.2004 lbnr. 29727-63 Tillægstekst Vedtægter for Ejereforeningen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Induktions bordkomfur med indbygget emfang, indbygningsovn, køle-/fryseskab, opvaskemaskine, vaskemaskine mrk. Samsung, tørretumbler mrk. Samsung.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Strandparken 24, st. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 75005738
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 23.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos WTW
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 varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 4.680 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt
Årsudgift er anslået ud fra sælgers seneste a 'conto udgift for begge lejligheder
A 'conto varme for stuelejlighed pr. måned er 360 kr. og for kælderrummet 30 kr.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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

Handlen omfatter både ejerlejlighed nr. 7 beliggende Strandparken 24 st. tv. og ejerlejlighed nr. 15 beliggende Strandparken 24, kld.
Ejerlejlighed nr. 7 har fordelingstal 74/1000.
Ejerlejlighed nr. 15 har fordelingstal 7/1000.
Ejerlejlighed nr. 15 fremstår i BBR-ejermeddelelsen med et erhvervsareal på 26 m², der er noteret som depotrum.
Ifølge vedtægterne må medlemmerne ikke drive erhverv fra ejerlejlighederne uden bestyrelsens samtykke.



Adresse: Strandparken 24, st. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 75005738
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 23.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.509	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.875.000
Grundskyld	kr.	9.955	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.150
Ejerforening	kr.	14.580	Gebyr til administrator - ejerskifte, anslået	kr.	1.250
Grundfond	kr.	16.200	I alt	kr.	3.901.400
Rottebekæmpelse	kr.	115			

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

53.359

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.901 md./ 250.806 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.916 md./ 202.997 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: 22.08.2025
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: Strandparken 24, st. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 3.875.000

Sagsnr.: 75005738
Ejerudgift/md.: kr. 4.447

Dato: 23.08.2025

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.372.931	2.372.931	2.383.466	DKK	2,15	132.680	29,00	3,07			Nej	

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.