

Sjældent udbudt lejlighed på hele 180 kvadratmeter i ikoniske Strandparken



Strandparken 18, st..
8000 Aarhus C

PRIS	7.850.000
UDBETALING	395.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	42.913
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	34.711
EJERUDGIFT (MD.)	8.290
BOLIGAREAL	180 m ²
VÆRELSE	6
ANTAL PLAN	1
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	1935/
SAGSNUMMER	22970000602
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	C

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 18, st., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 22970000602
Ejerudgift/md.: kr. 8.290

Dato: 2.6.2025



Beskrivelse:

Med fantastisk beliggenhed midt i Strandparkens modernistiske arkitektur og ikoniske farvepalette anno 1935, har I nu den sjældne mulighed for at bosætte jer i én af bebyggelsens absolut største lejligheder.

Den velindrettede og villalignende planløsning er bl.a. oplagt til jer, der ønsker at udskifte villakvarteret med byens puls uden at gå på kompromis med antallet af kvadratmeter - eller jer, der ønsker at blive i byen og f.eks. ikke sætter lighed mellem familieførøgelse og "villa, Volvo og vovhund".

Lejligheden er beliggende i høj stueetage, hvor ingen kan kigge ind fra gaden, men hvor I til gengæld kan nyde udsigten til Skanseparken så vel som til Aarhus Bugt.

Lejlighedens indre byder indledningsvist på den centrale fordelingsgang, som først og fremmest fører jer ind i lejlighedens hjerte; det store køkken-alrum i åben forbindelse med dagligstuen karakteriseret af fantastisk lysindfald fra de store hjørnevinduer. Køkken-alrummet byder på elegant sildebensparketgulv, stilrent Svane-køkken fra 2022 og udgang til lejlighedens østvendte altan, hvor bl.a. morgenkaffen kan nydes, mens byen så småt vågner.

Opholdsrummene rummer god plads til at samle venner og familie om stemningsfulde stunder. Planløsningen er tilmed mulighedsrig, hvor I enten kan bibeholde de fire værelser eller fjerne væggen mellem stuen og det største værelse, hvorved opholdsrummene kan udvides yderligere (se alternativ plantegning).

De øvrige tre værelser befinder sig i en afdeling for sig selv. Her kan I indrette jer med soveværelse samt børneværelser og/eller hjemmekontor. Det oplagte soveværelse har direkte adgang til badeværelse med vaskesøjle, der ligesom gæstetoiletet blev renoveret med bl.a. gulvvarme i 2021.

Beliggenheden på det ydre Frederiksbjerg er for jer, der søger kombinationen af naturen og byens samtidige puls. Foruden Skanseparken lige uden for opgangsdøren, er både Tangkrogen, vandet, Kongelunden og Marselisborg Skovene blot en gåtur væk, hvor årstiderne kan nydes samt SUP-boardet eller løbeskoene luftes. Samtidig byder nærmiljøet på Frederiksbjerg 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.

Til ejendommen hører god kælder med bl.a. cykelparkering, supplerende vaskefaciliteter samt flere opbevaringsrum tilknyttet nærværende lejlighed.

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: Kristoffer Bonde

Adresse: Strandparken 18, st., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 22970000602
Ejerudgift/md.: kr. 8.290

Dato: 2.6.2025



Adresse: Strandparken 18, st., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 22970000602
Ejerudgift/md.: kr. 8.290

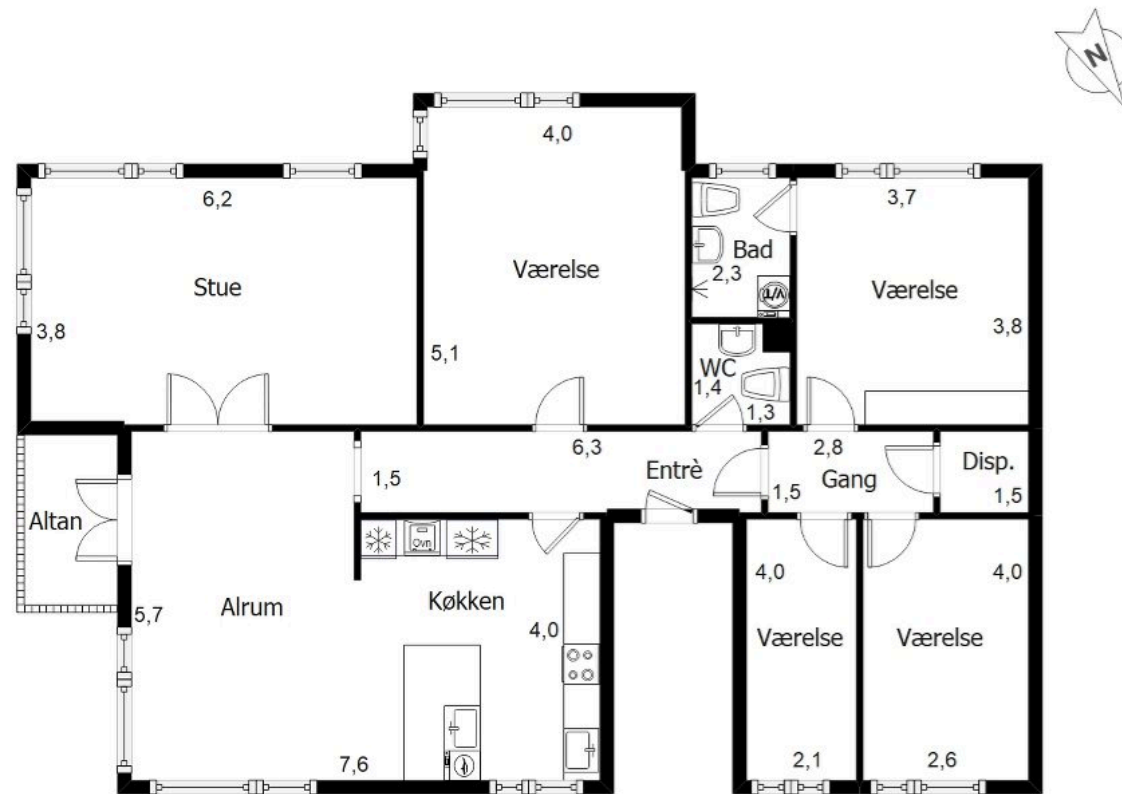
Dato: 2.6.2025



Adresse: Strandparken 18, st., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 22970000602
Ejerudgift/md.: kr. 8.290

Dato: 2.6.2025

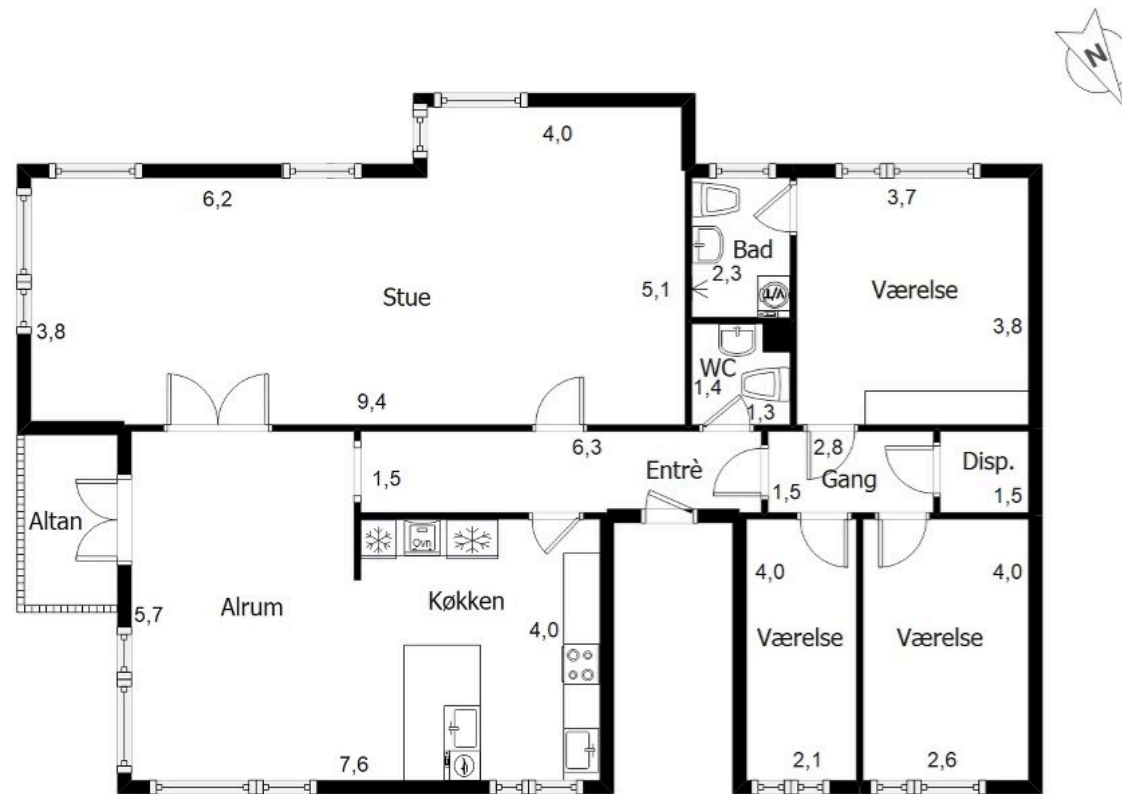


Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Strandparken 18, st., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 22970000602
Ejerudgift/md.: kr. 8.290

Dato: 2.6.2025



Alternativ plantegning

Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Strandparken 18, st., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 22970000602
Ejerudgift/md.: kr. 8.290

Dato: 2.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 732ax Marselisborg, Århus Grunde
BFE-nr.: 360987
Ejerl.nr. 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.493.000,00
Grundværdi: 5.357.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.794.400,00
Grundlag for grundskyld: 4.285.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Keramisk kogeplade m. induktion mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Siemens
type: Indbygningsovn mærke: Siemens
type: Køle-/fryseskab mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Blomberg
type: Tørretumbler mærke: Blomberg
type: Mikrobølgeovn mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 169 m²
Heraf tinglyst boligareal: 169 m²
BBR-boligareal: 180 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal: 130/1000
Sikkerhed til e/f: 41.000,00
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

7.7.1936 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
31.10.1977 Vedtægter for ejerforening Strandparken 18-19, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. 63_H-A_477 Tillæg til vedtægter tinglyst 27.02.2017 -1008464450 samt 29.10.1998 -143322-63
31.10.1977 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt
29.10.1998 Tillæg til servitut lyst 31.10.1977 - 25403
27.2.2017 Vedtægter: Tillæg til vedtægter tingst den 11.08.1977 under dato/løbenr.
31.10.1977-25393-63-H0001 Tillæg til tinglyste vedtægter for "Ejerforeningen Strandparken 18-19" af 11. august 1977 matr. nr.
Kommune rammeplan: Ja
Lokalplan: Nej
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesfaciliteter: Cykelkælder, tørrerum og fællesvaskeri (betaling)

Brugsret: Kælderrum

Adresse: Strandparken 18, st., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 22970000602
Ejerudgift/md.: kr. 8.290

Dato: 2.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til policen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.395,29

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme på kr. 1.525 pr. md.

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 salgsopstillingens 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt jf. vedtægterne

Husdyr: Ikke tilladt jf. ejerlejlighedsskema

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Bevaringsværdi, kategorisering:

Bygningen er registreret som bevaringsværdig i kategori 2, jfr. oplysning fra Kulturstyrelsen register, Kulturarv.dk. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder f.eks. i hvilket omfang der kan ske ombygning/tilbygning.

Områdeklassificering jord, analysefrit område, let forurenet jord (kategori 2):

Det er nødvendigt at anmelde evt. jordflytning til kommunen, jfr. Danmarks Miljøportal og Flytjord.dk. Jorden kan, uden undersøgelse, bortskaffes til anlæg, der kan modtage let forurenet jord, medmindre der er tegn på kraftigere forurening i jorden.

Adresse: Strandparken 18, st., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 22970000602
Ejerudgift/md.: kr. 8.290

Dato: 2.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 34.651,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 25.714,00	Omkostninger til købers rådgiver, anslået
Rottebekæmpelse 2025	kr. 111,05	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 39.000,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 99.476,49	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

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: 395.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 42.913 md./ 514.959 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 34.711 md./ 416.530 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: 2.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold: Standardfinansiering/realkreditbelåning vil skulle reduceres med kr. 41.000 på grund af tinglyst sikkerhed til ejerforeningen i form af vedtægter tinglyst pantstiftende.**

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: Strandparken 18, st., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 7.850.000

Sagsnr.: 22970000602
Ejerudgift/md.: kr. 8.290

Dato: 2.6.2025

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:

Ingen jf. sælger

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	2,57			0			Nej	



**RING ALLEREDE NU FOR YDERLIGERE INFO
ELLER AFTALE OM FREMVISNING. TLF. 28906000**

Den gode ejendomshandel bygger på tillid. Tillid til, at mægleren kender markedet, kender området og kender dig.
Vi kender markedet og området, og vi vil gøre, hvad vi kan, for at komme til at kende dig.

Vi har over 60 års erfaring med bolighandel i Aarhus og omegn, som derfor i dén grad er vores hjemmebane.
Nonbo & Eland er din ejendomsmægler i Aarhus.



WWW.NONBO-ELAND.DK