

REAL



Skt. Clemens Torv 15, 3. tv., 8000 Aarhus C

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	145
Kontantpris	8.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	7.135		
Byggeår/ombygget	1907/2020	Energimærke	D

Sagsnr. **75005730**

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: Skt. Clemens Torv 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 75005730
Ejerudgift/md.: kr. 7.135

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Skt. Clemens Torv 15, 3. tv. - midt på Strøget ...

... en skøn og totalmoderniseret herskabslejlighed ud over det sædvanlige

- Er du til en ekstravagant levestil?
- Er det vigtigt for dig, at din bolig repræsenterer sig som noget helt særligt?
- Elsker du at være tæt på byens puls?
- Så skal du se disse 145 m²
- Oprindelige smukke stuklofter, fine vægpaneler og døre med udskæringer
- Stilfuldt og stort køkken med lækre detaljer
- Badeværelse i eksklusiv stil
- Sildebensparket i massiv egetræ
- Gulvvarme med individuel regulering i alle rum
- Alt el og vvs er skiftet

Læs 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: Skt. Clemens Torv 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 75005730
Ejerudgift/md.: kr. 7.135

Dato: 30.01.2026

Totalmoderniseret og indflytningsklar herskabslejlighed

Her har du mulighed for at købe en vidunderlig og unik ejerlejlighed på 145 m², der er beliggende i en flot og mondæn ejendom opført i 1907.

Der er indgang til lejligheden via et flot og præsenterabelt dørparti fra Skt. Clemens Torv beliggende på Strøget midt i Aarhus. Lige der, hvor pulsen banker allermest. Tæt på åen, alle de skønne caféer, restauranter og butikker. Det berømte Latinerkvarter ligger lige om hjørnet.

Opgangen til lejligheden vidner om en tid, hvor der i bygningen ikke blev sparet på detaljerne. Det går igen i hver en krog af denne skønne lejlighed, der har de smukkeste stuklofter, fine vægpaneler og døre med udskæringer, der kan danne rammen om et helt særligt hjem for den kræsnе boligejer, der sætter pris på disse smukke detaljer.

Den flotte og unikke ejerlejlighed er nænsomt, men gennemgribende renoveret og moderniseret af nuværende ejer i 2022-23. Der er nyt køkken, nyt badeværelse, nye gulve, nye el- og vvs-installationer og ny el-tavle.

Lejligheden er indrettet med: En god og rummelig entré - 2 store stuer samt 1 kontor alle en suite - et stort soveværelse med skabsvæg fra Invita og mørklægningsgardiner - et stort køkken ud over det sædvanlige - et dejligt, lyst badeværelse.

I hele lejligheden (undtagen badeværelset) er der fuldlimet sildebens/stavparket i massiv egetræ fra Hørning Parket samt gulvvarme, der kan styres individuelt i hvert rum.

Vinduerne mod gaden er med nye 3-lags energiruder skiftet i 2023 og afsluttet med bundstykker af egetræ. Vinduerne i soveværelset og spisestuen er fra 2013.

Køkkenet er et kapitel for sig. Her får du inventar i model RAW Nordic Finér fra Svane Køkken, der oplyser at køkkenet er en gennemført hyldest til skandinavisk design og kompromisløst håndværk. Serien kombinerer nordisk elegance med rå, mørke overflader og naturlige trætoner, hvilket skaber et markant udtryk, der føles eksklusivt og jordnært. Det toppes af køkkenbordpladerne, der er 30 mm finslebne stenplader i granit/kvartsit af typen Belvedere. Kan du lide et godt glas vin, kan du opbevare vinen ved den rette temperatur i de 2 store vinkøleskabe. Med undtagelse af den loftsintegrerede emhætte af mrk. Metz Medio, er alle hvidevarer af mrk. Miele. Armaturerne er fra Vola i messing, ligesom der er Quooker.

Badeværelset har en eksklusiv stil med store, flotte, italienske fliser - Jolie 03 Calacatta Vena Antica, hvor hver åre og hver eneste plade er resultatet af en nøje udvælgelse, for en ædel og tidløs effekt. Sammen med det store vindue, med fjernbetjente rullegardiner, giver det et dejligt lyst rum, hvor brusenichen er adskilt med en glasvæg. Badeværelset har smukt inventar (samme model som køkkenet), Vola armaturer i messing, væghængt toilet og en niche med vaskesøjle, hvor du får vaskemaskine og tørretumbler i en utrolig lydsvag model. Fra badeværelset er der adgang til bagtrappen, som endnu forefindes.

Lejligheden har et depotrum på 7 m², der er beliggende på 4. sal.

Kontakt os for en fremvisning af dette helt særlige tilbud!

Adresse: Skt. Clemens Torv 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 75005730
Ejerudgift/md.: kr. 7.135

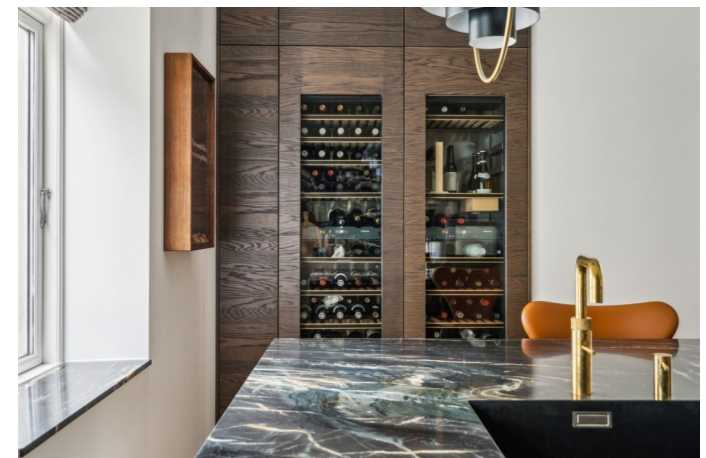
Dato: 30.01.2026



Adresse: Skt. Clemens Torv 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 75005730
Ejerudgift/md.: kr. 7.135

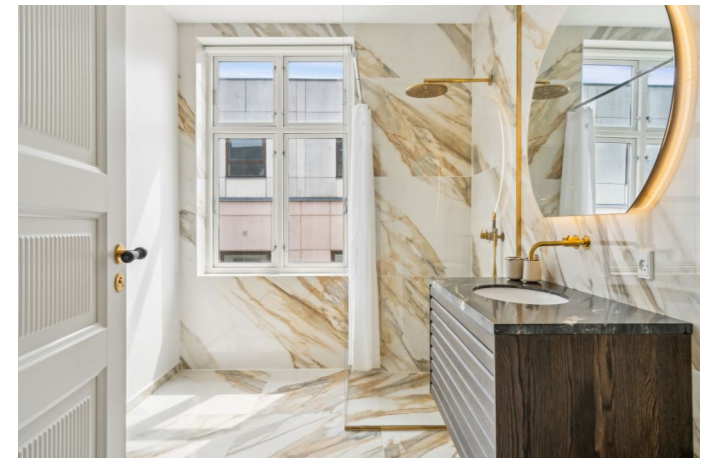
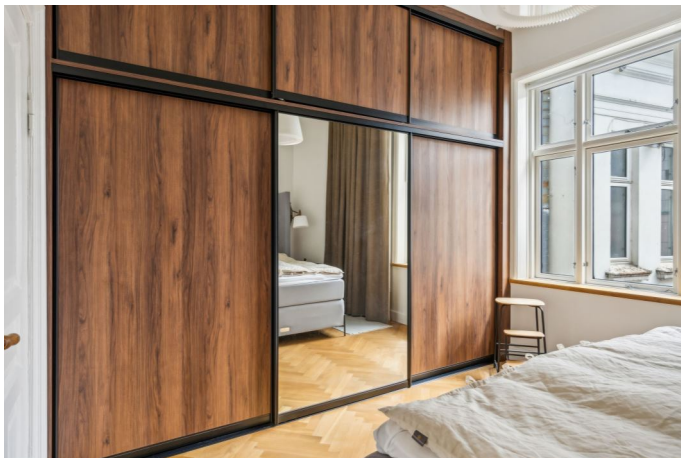
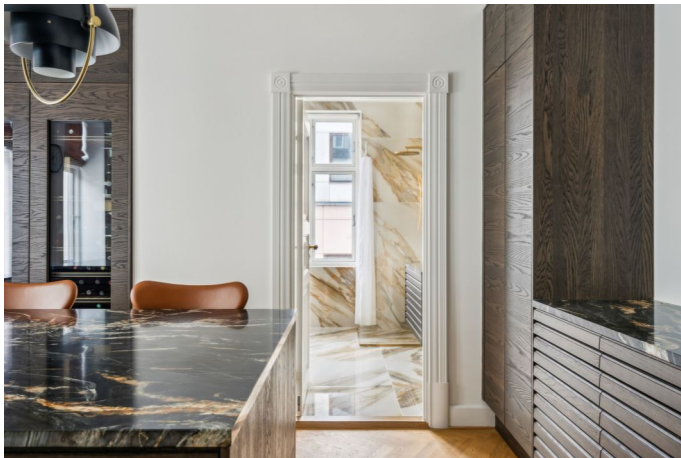
Dato: 30.01.2026



Adresse: Skt. Clemens Torv 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 75005730
Ejerudgift/md.: kr. 7.135

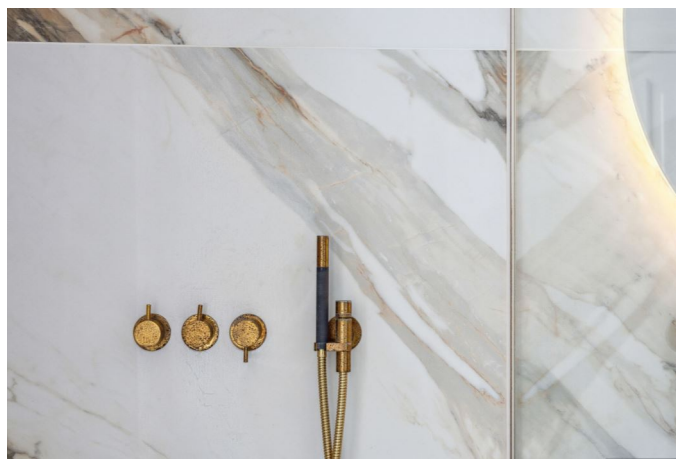
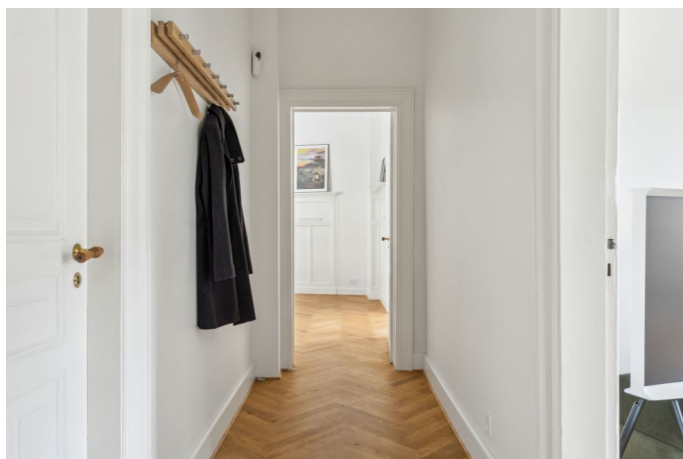
Dato: 30.01.2026



Adresse: Skt. Clemens Torv 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 75005730
Ejerudgift/md.: kr. 7.135

Dato: 30.01.2026



Adresse: Skt. Clemens Torv 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 75005730
Ejerudgift/md.: kr. 7.135

Dato: 30.01.2026



Adresse: Skt. Clemens Torv 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 75005730
Ejerudgift/md.: kr. 7.135

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Skt. Clemens Torv 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
 Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 75005730
 Ejerudgift/md.: kr. 7.135

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	159 b Århus Bygrunde
BFE-nr.:	336695
Ejl.nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1907/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.708.000 kr.
Grundværdi:	3.350.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.566.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.680.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	139 m ²
- heraf boligareal:	132 m ²
- heraf areal til andet:	7 m ²
BBR-boligareal:	145 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	7 m ²
- Pulterrum:	7 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 30.09.1937 lbnr. 913201-63 Tillægstekst Dok om indskrænkninger i benyttelsen mv
 Nr. 2 lyst d. 13.11.1942 lbnr. 913202-63 Tillægstekst Dok om fortov mv
 Nr. 3 lyst d. 13.03.1979 lbnr. 6201-63 Tillægstekst Dok om branddør mv AKT 63_B-A_575
 Nr. 4 lyst d. 28.03.1984 lbnr. 7872-63 Tillægstekst ekspropriationsbeslutning Filnavn: 63_C-A_6
 Nr. 5 lyst d. 30.07.1984 lbnr. 17639-63-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. AKT 63_B-A_575

Tilbehør:

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

Induktionskogeplade, indbygningsovn, køleskab, 2 stk. vinkøleskabe, fryseskab, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler - alle i mrk. Miele. Loftsintegreret emhætte, mrk. Metz Medio. Gardiner og rullegardiner fra Botex.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skt. Clemens Torv 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 75005730
Ejerudgift/md.: kr. 7.135

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.534 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
A conto bidrag udgør p.t. årligt kr. 8.000 til varme og kr. 2.400 til vand.

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: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.



Adresse: Skt. Clemens Torv 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 75005730
Ejerudgift/md.: kr. 7.135

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.289	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	16.080	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Ejerforening	kr.	44.955	I alt	kr.	9.050.850
Røttebekæmpelse	kr.	97	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.		
Trappevask	kr.	1.200			
Ejerudgift i alt 1 år		85.620			

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.011 md./ 576.127 år Netto **ekskl.** ejerudgift 39.206 md./ 470.467 år v/24,40%
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: 29.01.2026
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: 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: Skt. Clemens Torv 15, 3. tv., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 75005730
Ejerudgift/md.: kr. 7.135

Dato: 30.01.2026

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 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.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 75/1000

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 10.000 kr.

I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Lejligheden har et depotrum på 7 m² beliggende på 4. sal.

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.