

Unikt liebhaveri i topklasse - Totalrenoveret i 2021



Istedgade 25, 1.
8000 Aarhus C

PRIS	10.900.000
UDBETALING	545.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	59.780
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	48.317
EJERUDGIFT (MD.)	6.182
BOLIGAREAL	166 m ²
UDHUS	9 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	3
OPFØRT/OMBYGGET ÅR	1877/2021
SAGSNUMMER	22970000577
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	A2010

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: Istedgade 25, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 22970000577
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne eksklusive bolig beliggende på en idyllisk, brostensbelagt vej omkranset af smukke træer.

Ejendommen er en sand perle, der kombinerer moderne komfort med klassisk charme og en uovertruffen beliggenhed i hjertet af Aarhus.

Lejligheden strækker sig over tre etager og er indrettet med en unik kombination af funktionalitet og luksus med blandt andet massive Dinesen egetrægulve. Førstesalen rummer en værelsesafdeling med et rummeligt soveværelse og walk-in closet, et ekstra værelse og et stilrent badeværelse fra Woodform. Ønsker man tre separate værelser, kan dette nemt etableres.

På anden sal finder man boligens hjerte – et fantastisk opholdsrum med et eksklusivt køkken fra Plusform, et elegant vinrum, og en rummelig spisestue, der indbyder til hyggelige middage og samvær med familie og venner. Endnu et lækkert badeværelse fra Copenhagen Bath fuldender denne etage.

Øverst i huset ligger den imponerende stue, hvorfra der er udgang til hele tre terrasser. Her kan solen nydes dagen lang i fredelige og naturskønne omgivelser.

Den skønne have er et kapitel for sig. Med en flot træterrasse, jacuzzi, sauna og et praktisk redskabsskur er denne have den perfekte ramme for både afslapning og udendørs aktiviteter.

Herudover er der rigelig opbevaringsplads i kælderen, hvor 16 m² tilhører lejligheden og herudover er der også et ekstra fælles kælderrum. Så der er god plads til eksempelvis cykler, barnevogne, golfudstyr mv.

Denne bolig er beliggende i et af Aarhus' mest eftertragtede kvarterer. Med dagligvareindkøb, spændende restauranter, vinbarer og specialbutikker lige om hjørnet, samt blot 300 meter til Bruuns Galleri og få minutters gang til Strøget, er beliggenheden ganske enkelt sublim.

Boligen fremstår i absolut særklasse, hvor intet er overladt til tilfældighederne!

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.

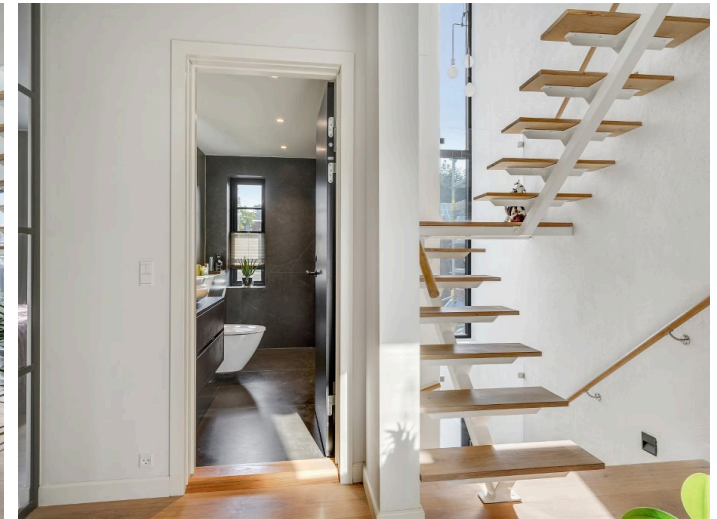
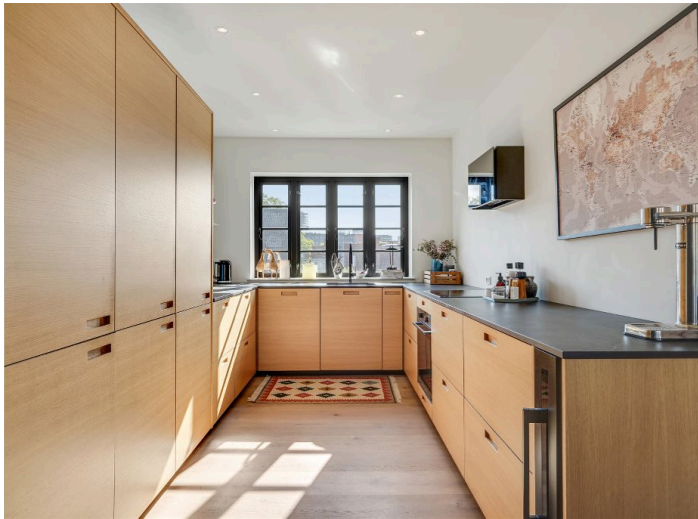
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Nonbo

Adresse: Istedgade 25, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 22970000577
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 31.3.2025



Adresse: Istedgade 25, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 22970000577
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 31.3.2025

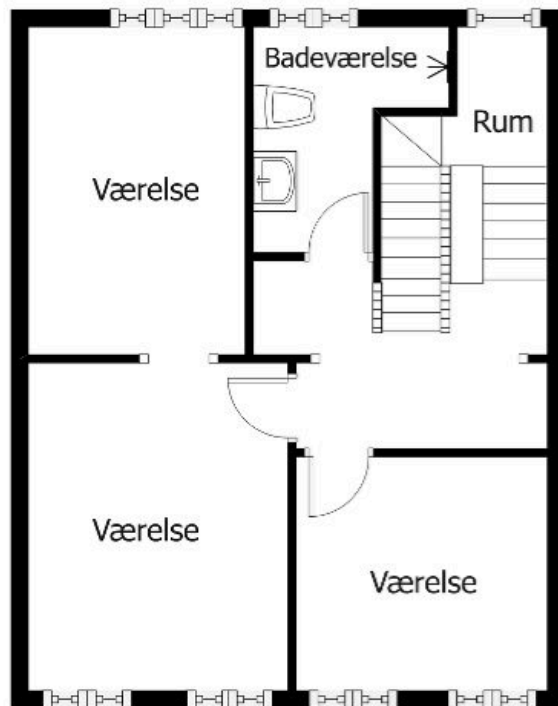


Adresse: Istedgade 25, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 10.900.000

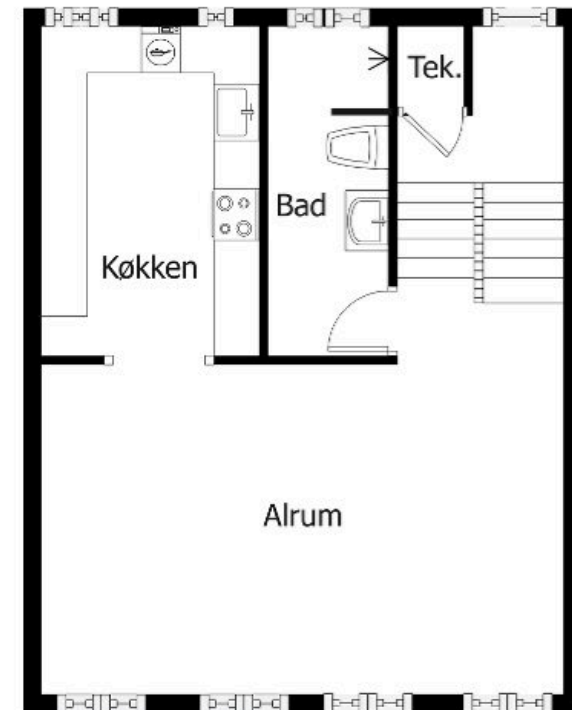
Sagsnr.: 22970000577
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 31.3.2025

1.Sal



2.Sal

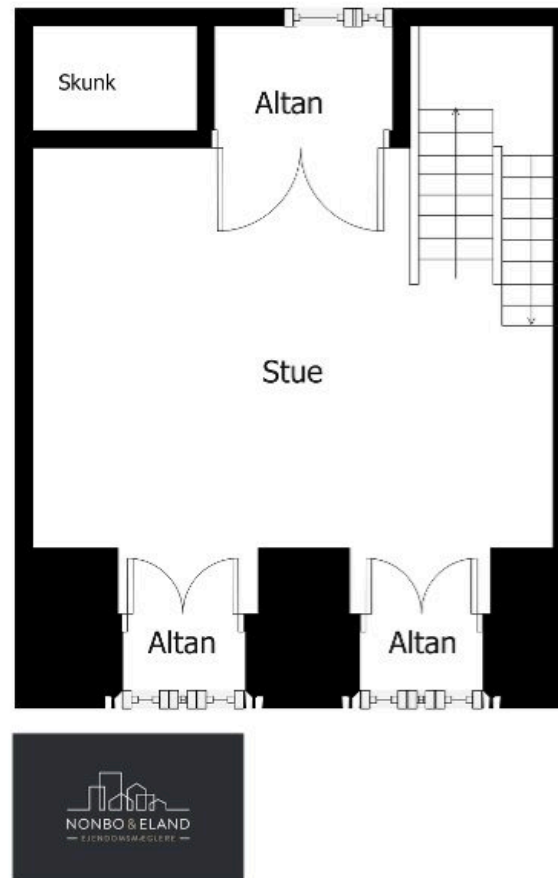


Adresse: Istedgade 25, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 22970000577
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 31.3.2025

3.Sal



Adresse: Istedgade 25, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 22970000577
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 202 Marselisborg, Århus Grunde
BFE-nr.: 100887722
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig, alment
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig, afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1877 / 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 10.900.000,00
Grundværdi: 3.000.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.720.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.400.000,00

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

Tilbehør:

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

Keramiske kodeplade m. induktion, mrk. Asko
Emhætte, mrk. Elica
Indbygget ovn, mrk. Asko
Køle-/fryseskab, mrk. IKEA
Opvaskemaskine, mrk. Siemens
Vinkøleskab, mrk. mQuvée

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	192 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	166 m ²
Heraf kælderareal:	16 m ²
Heraf andre arealer:	9 m ²
BBR-boligareal:	166 m ²
Øvrige arealer:	9 m ²
-heraf Udhus	9 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 167/210
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

30.6.1877 Dok om fælles brandmur/gavl mv hegn og vand afløb, Se akt i akten
14.7.1877 Dok om fælles brandmur/gavl mv ikke i akten
28.6.1879 Dok om fælles brandmur/gavl mv ikke i akten
5.11.2002 Deklaration vedr. bebyggelse, renovering samt støjniveau.
30.06.1877 Dok om fælles brandmur/gavl mv hegn og vand afløb, Se akt
14.07.1877 Dok om fælles brandmur/gavl mv
28.06.1879 Dok om fælles brandmur/gavl mv
05.11.2002 Deklaration vedr. bebyggelse, renovering samt støjniveau

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: kælderrum (fælles), kælderrum (tinglyst) og del af haven jfr. e-rids.

Adresse: Istedgade 25, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 22970000577
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen, jfr. police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.486,00

Forbrug: Aconto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Varmeudgiften er i 2025 anslået til kr. 16.000, som fordeles ud fra fordelingstallet.

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: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning:

Husdyr:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er anslåede værdier fastsat på baggrund af lignende ejendomme i området 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.

Ejerforening endnu ikke stiftet:

Ejendommen er under opdeling til to separate ejerlejligheder, hvor der endnu ikke er stiftet en ejerforening. Der er ikke udarbejdet specielle vedtægter for denne forening, hvorfor "Normalvedtægt for en ejerforening" er gældende. Der er udarbejdet foreløbigt budget, men der foreligger ikke noget regnskab. Køber skal derfor medvirke til opstart af ejerforeningen.

Fællesudgifterne i salgsopstillingen er derfor anslået, da det ikke ikke vides hvordan ejerforeningen økonomi vil blive sammensat.

Køber kan ikke gøre krav gældende af nogen art som følge af ejerforeningens organisation, hverken mod sælger eller mod den medvirkende ejendomsmægler.

ANDRE FOHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSÆTTER PÅ S. 5.

Adresse: Istedgade 25, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 22970000577
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat, anslået	kr. 44.472,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.900.000,00
Grundskyld, anslået	kr. 14.400,00	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	6.500,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 100,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	67.250,00
Fællesudgifter, anslået	kr. 15.217,00	I alt	kr.	10.973.750,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 74.189,00	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: 545.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 59.780 md./ 717.361 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 48.317 md./ 579.804 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: 31.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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: Istedgade 25, 1., 8000 Aarhus C
Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 22970000577
Ejerudgift/md.: kr. 6.182

Dato: 31.3.2025

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,11			0			Nej	
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,12			0			Nej	

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSAT:

Områdeklassificeret areal med analysepligt af forureningsgraden:

Det er nødvendigt at anmelde evt. jordflytning til kommunen, jfr. Danmarks Miljøportal og Flytjord.dk. Området er områdeklassificeret areal med analysepligt af forureningsgraden. Jorden kan være lettere forurennet. Som udgangspunkt skal jorden undersøges for jordforurening i forbindelse med jordflytningen. Prøvetagning kan ske på lokaliteten, hvor den graves op, eller på et modtageanlæg, der er godkendt til kartering af jord.

Spildevandsplan for området:

Aarhus Kommune har planlagt kloakseparering for området i årene 2051-2060, hvor regn- og spildevand skal ledes i to forskellige ledningssystemer for bl.a. at reducere risikoen for oversvømmelser. Formålet med spildevandsplanen er, at det fremover kun er spildevandet, der skal ledes til rensningsanlæg, mens regnvand skal ledes ud i søer, vandløb og havet. Aarhus Kommune har planlagt separatkloakering i de fælleskloakerede områder af kommunen i en periode frem til år 2085. Eventuel andel af udgift hertil er sælger uvedkommende.



**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