



REAL

Emiliehøj 15, 1. 16., 8270 Højbjerg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	53
Købspris	1.099.000	Værelser	2
Boligydelse	2.719	Byggeår	1983
Forbrugsafh. udgift	450	Energimærke	B

Sagsnr. **73701008**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Alle 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. 86272739 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Emiliehøj 15, 1. 16., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 73701008
Boligydelse/md.: kr. 2.719

Dato: 09.12.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Totalmoderniseret og udsigt til Aarhus Bugten & Mols Bjerge!

Netop nu kan I overtage nøglerne til denne mulighedsrige og veludrusterede lejlighed i Højbjerg, helt indflytningsklar! Lejligheden er placeret med nem adgang på 1. salen i ejendommen. Her venter en funktionel planløsning, som råder over en stor stue i åben forbindelse med nyt flot køkkenet, soveværelse med skabsplads samt et stort nyt badeværelse. Fra stuen er der adgang til egen have/terrasse, hvor mange solrige timer kan nydes med udsigt til det grønne område. Beliggenheden lige ved Skåde Bakker giver jer desuden kort afstand til hverdagens fornødenheder.

Når I bosætter jer i dette populære kvarter i Højbjerg, får I kort afstand til alle hverdagens behov. Der er nemlig gåafstand til offentlig transport i form af bus, mens flere indkøbsmuligheder og træningscenter også er tæt på lejligheden. Og med Kridthøj Torv indenfor rækkevidde får man også det bedste af Højbjergs specialbutikker. Efter en kort cykeltur når I hurtigt skoven, dyrehaven og stranden, som bliver et åndehul i dagligdagen - og efter kun 15 min på jernhesten lander I på Frederiksbjerg, hvor I kan finde adskillige butikker og gode spisesteder.

Der er tale om en yderst populær og velfungerende andelsboligforening. Ejendommen fremstår flot renoveret med nyere facade, vinduer og tag, bemærk også energimærke B. Der er både fælles cykelskur, stor parkeringsplads, cykelkælder, vaskekælder og fællesrum. Der er på fællesområdet yderligere terrasse med plads til at slå sig ned i andelsforeningens havemøbler med både venner og naboer.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Carsten Andersen

Adresse: Emiliehøj 15, 1. 16., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 73701008
Boligydelse/md.: kr. 2.719

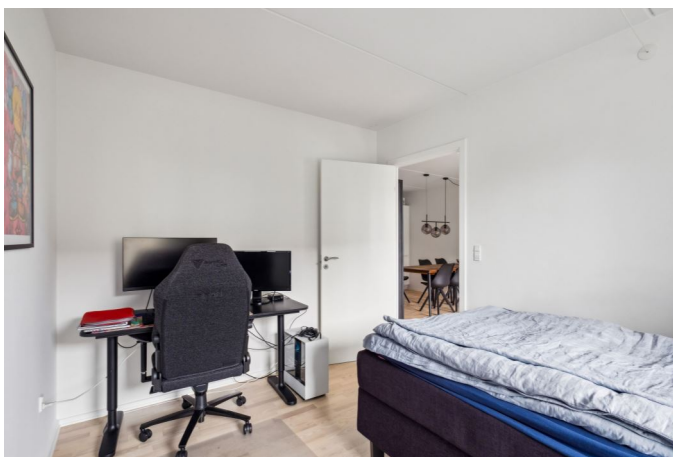
Dato: 09.12.2025



Adresse: Emiliehøj 15, 1. 16., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 73701008
Boligydelse/md.: kr. 2.719

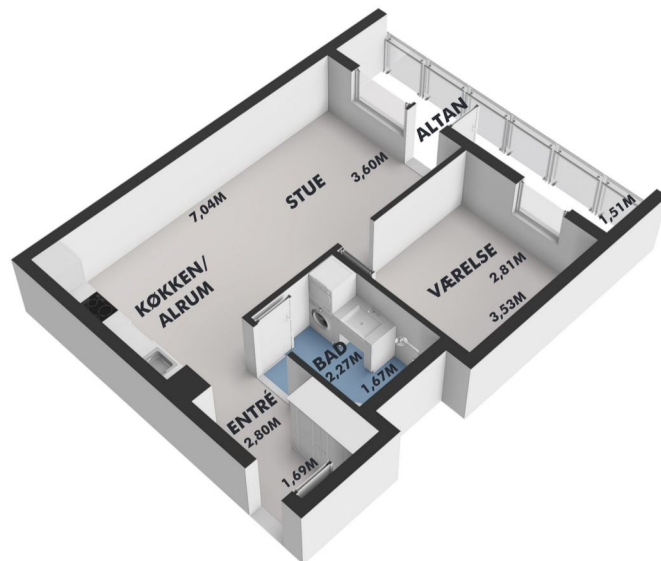
Dato: 09.12.2025



Adresse: Emiliehøj 15, 1. 16., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 73701008
Boligydelse/md.: kr. 2.719

Dato: 09.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Emiliehøj 15, 1. 16., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 73701008
Boligydelse/md.: kr. 2.719

Dato: 09.12.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Aarhus

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Opført/ombygget år: 1983

Zonestatus: Byzone

Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering

Pr.: Ej oplyst

Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:

Energimærkning: Energimærke B.

Arealer: *

Boligareal i alt: 53 m²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbolig

Andelnr.: 16

Fordelingstal vedr. formuen: 240/10000

Fordelingstal vedr. boligafgift: 240/10000

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

Vaskemaskine kr. 0, Kølefryseskab kr. 0, Opvaskemaskine kr. 0, Keramisk kogeplade kr. 0, Emhætte på centralskur kr. 0.

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Emiliehøj 15, 1. 16., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 73701008
Boligydelse/md.: kr. 2.719

Dato: 09.12.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.400 Forbrug: 5.400,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Betales til foreningen sammen med boligydelsen hver måned.

TV-pakke kan købes fra 329,- pr. måned for grundpakke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos

Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold: Fællespolice i foreningen

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Emiliehøj 15, 1. 16., 8270 Højbjerg
 Købspris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 73701008
 Boligydelse/md.: kr. 2.719

Dato: 09.12.2025

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	1.257.128	Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	32.623	Købspris / udbetaling	kr.	1.099.000
Forbedringer	kr.					Gebyr til foreningen	kr.	3.275
Særligt tilpasset inventar	kr.					Gebyr til administrator	kr.	2.500
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.					Pr. adkomsterklæring	kr.	1.900
Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	1.257.128						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.							
Nedslag givet af ejer/sælger	kr.	-158.128						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	1.099.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.		Boligydelse i alt pr. år	kr.	32.623			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	1.099.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	2.719			
Maksimalprisen er anslået, eftersom ejendomsmægleren ikke er i besiddelse af oplysningerne herom. Købsprisen må ikke overstige den endelige maksimalpris.						I alt	kr.	1.106.675

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	1.099.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	
Teknisk pris	kr.	1.099.000



Adresse: Emiliehøj 15, 1. 16., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 1.099.000

Sagsnr.: 73701008
Boligyldelse/md.: kr. 2.719

Dato: 09.12.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste: Nej
Fremleje: ____ Ja ☒ Nej
Husdyr: ☒ Ja ____ Nej Hvis de ikke generer andre

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Græsplæne, fællesrum i kælder, cykeldepot, bordtennisrum, parkering.

Cykelkælder, vaskerum, fest og mødelokale, parkering

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
----------	----------	--------------------------	----------	-----------	-------	-------	---------------	-----------------------	------------

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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

RealMæglerne

Carsten Andersen

Tlf: 86272739

Mail: 8270@mailreal.dk

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Dit personlige Team.

Ejendomsmægler:
Carsten A.
26338620

Dunia Klitgaard Haddad
Kontor Stewardesse
Mail: dkh@mailreal.dk

Luna Andersen
Salg & backoffice
Mail: la@mailreal.dk