



REAL

Emiliehøj 11, st. th, 8270 Højbjerg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	117
Kontant	3.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.388	Altan	Ja
Byggeår	1968	Energimærke	C

Sagsnr. **73701079**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. +45 26338620 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Emiliehøj 11, st. th, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701079
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 01.04.2026



Lys og moderniseret 4 vær. lejlighed med to altaner - i naturskønne Skåde Bakker

I Emiliehøj, omgivet af Skåde Bakkers grønne landskab, udbydes denne moderniserede og ombyggede 4-værelses lejlighed. Her får I en bolig, hvor planløsning og lysindfald er tænkt sammen, og hvor hverdagen leves tæt på både natur og strand.

Lejligheden åbner op i et lyst køkkenalrum, hvor det moderniserede køkken ligger i naturlig forbindelse med opholdsrummet. Lysindfaldet skaber en rolig og indbydende stemning, og rummet fungerer som boligens samlingspunkt. De fire værelser giver fleksible indretningsmuligheder, mens det store badeværelse er opdateret med gulvvarme. Hertil kommer et separat gæstetoilet, som understøtter en praktisk hverdag. Radiatorskjulere bidrager til et gennemført og afdæmpet udtryk.

Fra lejligheden er der udgang til to altaner, hvor I kan opholde jer uforstyrret og følge lyset dagen igennem – med naturen som nærmeste nabo.

Beliggenheden i Skåde Bakker giver en særlig ro i hverdagen. Her bor I midt i naturen med kort afstand til strand, skov og dyrehave. Samtidig er der gode transportmuligheder med gåafstand til bus, og både indkøb og træningsfaciliteter findes i nærheden. Kridthøj Torv ligger inden for rækkevidde, og på blot 15 minutter på cykel når I Frederiksberg med bylivet, butikker og spisesteder i området.

En bolig, der balancerer det rolige og det praktiske - med naturen lige udenfor døren.

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: Carsten M. Andersen



Adresse: Emiliehøj 11, st. th, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701079
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 01.04.2026

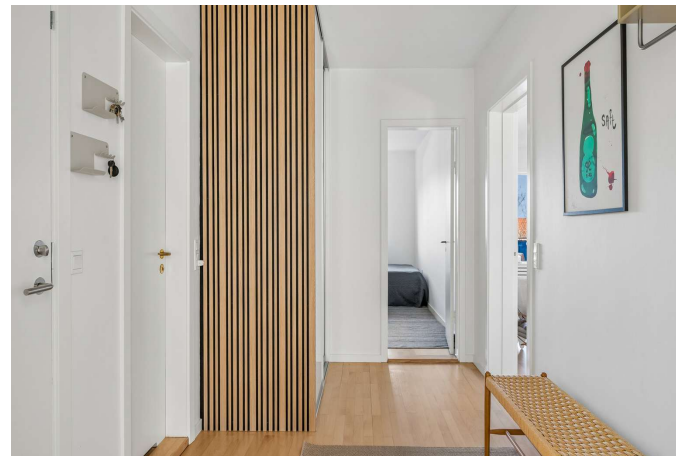




Adresse: Emiliehøj 11, st. th, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701079
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 01.04.2026

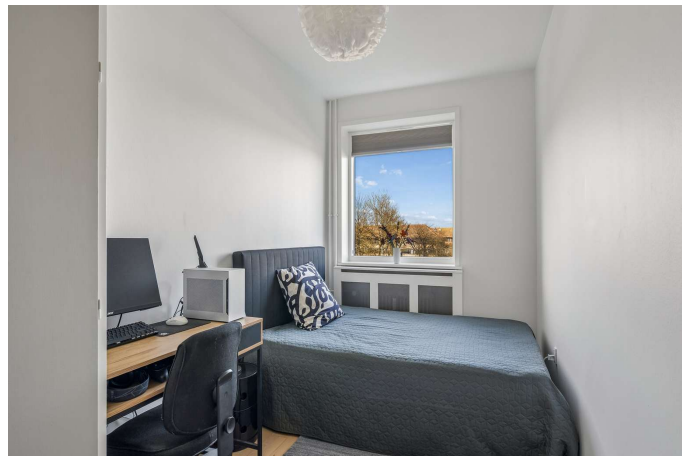
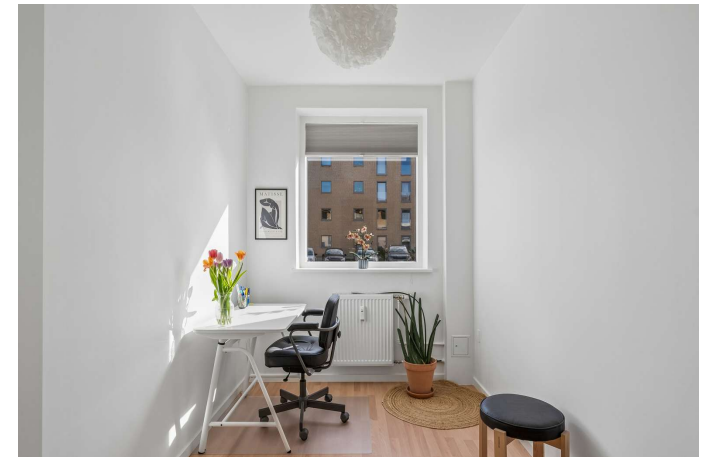
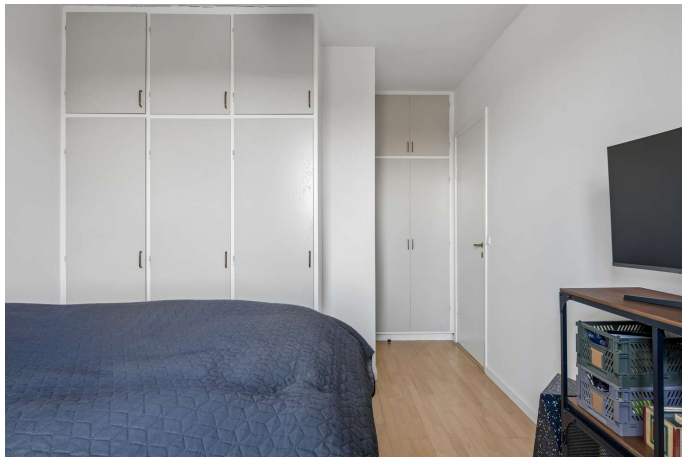




Adresse: Emiliehøj 11, st. th, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701079
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 01.04.2026

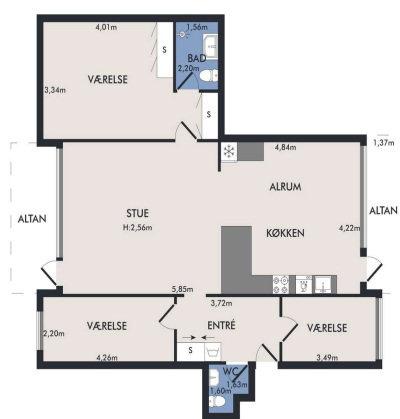




Adresse: Emiliehøj 11, st. th, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701079
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 01.04.2026

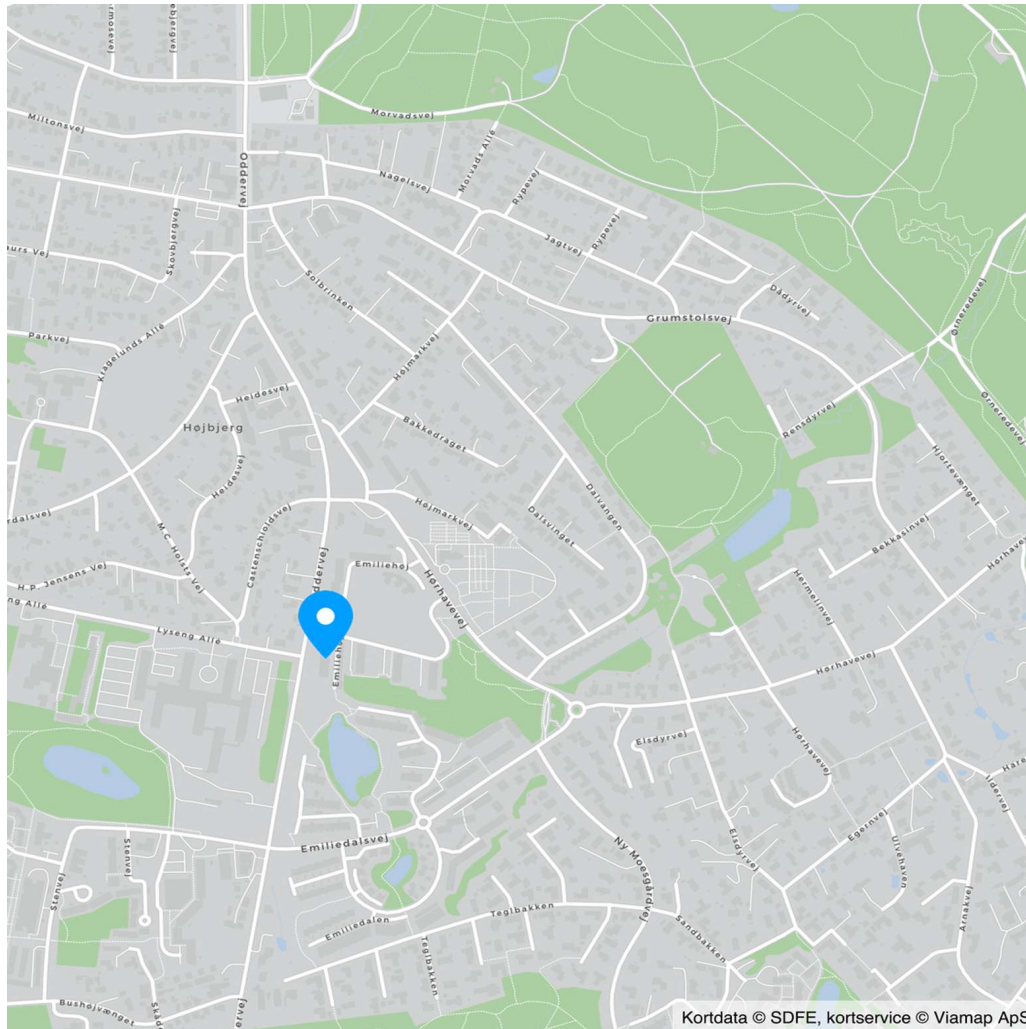




Adresse: Emiliehøj 11, st. th, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701079
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 01.04.2026



Adresse: Emiliehøj 11, st. th, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701079
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	5ka Skåde By, Skåde
BFE-nr.:	363471
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1968

Arealer**

Tinglyst areal:	108 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	108 m ²
BBR-boligareal:	117 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.514.000
Grundværdi:	1.496.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.011.200
Grundlag for grundskyld:	1.196.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 27.01.1945 - Dok om byggelinier mv 63_L-C_210
- Nr. 2: 30.07.1959 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 01.07.1960 - Dok om pligt til benyttelse af teglsten fra Århus teglværkernes Handelsselsk A/S
- Nr. 4: 10.10.1960 - Byplanvedtægt tillæg
- Nr. 5: 20.09.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt om forbud mod særskilt afhændelse, pantsætning mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 05.09.1968 - Dok om regulering af landevejskråning mm
- Nr. 7: 09.12.1968 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
- Nr. 8: 28.05.1976 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv samt evt ændring af bebyggelsesplan

Planer

- Lokalplan H-T_1 - Frederikskirken, Frederiksparken - Parcelhusbebyggelse ved Hørhavevej og Dalsvinget i Højbjerg
- Lokalplan H-T_1T1 - Tillæg 1: Frederikskirken, Frederiksparken - Parcelhusbebyggelse ved Hørhavevej og Dalsvinget i Højbjerg
- Lokalplan H-T_1T2 - Tillæg 2: Frederikskirken, Frederiksparken - Parcelhusbebyggelse ved Hørhavevej og Dalsvinget i Højbjerg

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Bosch Serie 6, Købt d. 4/12-23, WGG144ZISN), Køle/fryseskab (Beko, Købt d. 25/10-23, BCHA306K4SN), Opvaskemaskine (Beko, Købt d. 25/10-23, BDIT38N22S), Induktionskogeplade med sug (ELICA Glaskeramisk kogezone / NIKOLATESLA PRIME , Købt d. 25/10-23, PRIMESF), Indbygningsovn (Beko, Købt d. 25/10-23, BBIM134N0XP)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Emiliehøj 11, st. th, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701079
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

A´conto vand er Kr. 200/Mdr - Kr. 2.400/år

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Emiliehøj 11, st. th, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701079
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.257	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	7.181	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Ejerforeningsbidrag incl. ekstra kælderrum	kr.	21.612	I alt	kr.	3.316.650
Grundfond	kr.	1.608			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.658			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.040 md. / 216.477 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.610 md. / 175.324 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Emiliehøj 11, st. th, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 73701079
Ejerudgift/md.: kr. 3.388

Dato: 01.04.2026

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:

Fordelingstal:

Admin: 46 / 1000

Tinglyst: 46 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum, mulighed for at leje ekstra stort opvarmet kælderrum

Fællesfaciliteter

Parkering, grønne områder, vaskekælder

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

Ejendomsmægler: Carsten A. Tlf.: 26338620 Mail: cma@mailreal.dk
Dunia Klitgaard Haddad Kontor Stewardesse Mail: dkh@mailreal.dk
Luna Andersen Salg & Backoffice |Mail: la@mailreal.dk