



REAL

Ejbyvej 2, 8270 Højbjerg

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
4.575.000
3.093
1962

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

93
4
800
D

Sagsnr. **73701003**

RealMæglerne Carsten Andersen

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

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: Ejbyvej 2, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 4.575.000

Sagsnr.: 73701003
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

NB. Villaen sælges på attraktive vilkår - flyt ind og betal senere, spørg mægler.

Velkommen til denne fantastiske ejendom beliggende i det eftertragtede område Højbjerg, hvor moderne komfort møder klassisk charme. Med sine veldisponerede 186 m² etagemeter er denne villa næsten indflytningsklar og venter blot på at blive dit nye hjem. Ejendommen byder på en klinkebelagt entré, der fører dig videre til tre rummelige værelser, som alle er perfekte til både børn og voksne. Det nyere badeværelse imponerer med sin elegante bruseniche og væghængte toiletter, hvilket giver et strejf af luksus i hverdagen.

Køkkenet er blevet moderniseret med øje for både funktionalitet og æstetik. Her er der åbnet op mod resten af villaen, hvilket skaber en lys og luftig atmosfære. Loftet går helt til kip, hvilket bidrager til den rummelige følelse i hele huset. Den store opholdsstue fungerer som husets hjerte med plads til både spise- og sofaafdeling samt en hyggelig brændeovn, der sikrer varme og hygge på kølige aftener. Fra stuen er der direkte udgang til en dejlig aftenterrasse – perfekt til afslapning eller underholdning.

Kælderen tilbyder flere disponible rum samt et ekstra toilet med brus, hvilket gør det ideelt for gæster eller som teenager-afdeling. En nyere varmeinstallation sikrer energieffektivitet året rundt. Udenfor finder du en fuldstændig lukket have – børnevenlig og sikker – komplet med flere terrasser samt et charmerende legehus bygget oppe i træerne.

Beliggende på en rolig vej giver denne ejendom mulighed for fredfyldt familieliv uden at gå på kompromis med nærheden til byens faciliteter. Med få justeringer kan du sætte dit eget præg på dette hjemms allerede indbydende rammer - vi ses på Ejbyvej

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 Andersen

Adresse: Ejbyvej 2, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 4.575.000

Sagsnr.: 73701003
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 16.09.2025



Adresse: Ejbyvej 2, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 4.575.000

Sagsnr.: 73701003
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 16.09.2025



Adresse: Ejbyvej 2, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 4.575.000

Sagsnr.: 73701003
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 16.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Ejbyvej 2, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 4.575.000

Sagsnr.: 73701003
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 16.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ejbyvej 2, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 4.575.000

Sagsnr.: 73701003
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	7 dz Holme By, Holme
BFE-nr.:	4234301
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1962

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	93 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	93 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.05.1960 lbnr. 3014-63 tillægstekst tillægstekst Byplanvedtægt, Vedr
10A 10F Filnavn: 63_AB-C_325

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.765.000 kr.
Grundværdi:	2.598.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.212.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ejbyvej 2, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 4.575.000

Sagsnr.: 73701003
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 16.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Next - P5N0006751

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Ejbyvej 2, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 4.575.000

Sagsnr.: 73701003
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.281	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.575.000
Grundskyld	kr.	16.661	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.708
Husforsikring	kr.	4.412	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.350
Renovation	kr.	3.860	I alt	kr.	4.613.058
Skorstensfejning	kr.	790	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	117			
Ejerudgift i alt 1 år		37.121			

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.685 md./ 296.221 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.980 md./ 239.759 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: 15.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Ejbyvej 2, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 4.575.000

Sagsnr.: 73701003
Ejerudgift/md.: kr. 3.093

Dato: 16.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

type: Emhætte mærke: Thermex
type: Kogeplade mærke: Schott Ceramik
type: Køleskab mærke: Electrolux
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Mikroovn mærke: Samsung
type: Tørretumbler mærke: LG
type: Ovn mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: AEG

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