

REAL



Lundgårdsvej 3, 8270 Højbjerg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	125
Kontant	6.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.310	Grund m ²	805
Byggeår	1967	Energimærke	C +

Sagsnr. **73701034**

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: Lundgårdsvej 3, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 73701034
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 14.05.2026



Indflytningsklar villa (ialt 230m²) med moderne løsninger og fantastisk udsigtsterrasse

Velkommen til denne indflytningsklare og moderne villa, der byder på et brugsareal på hele 230 m². Her er der tænkt over hver eneste detalje, fra de gode materialer til de gennemtænkte løsninger, som gør dette hjem både funktionelt og stilfuldt. Villaen er fordelt over to plan med en perfekt indretning, hvor det nederste plan ligger over niveau. Dette giver en lys og rummelig atmosfære i alle tre "værelser" på denne etage, hvoraf det ene har egen terrassedør.

Når du bevæger dig op til øverste plan, bliver du mødt af et imponerende køkken udstyret med lækre hvidevarer. Her finder du blandt andet en indbygget kaffemaskine og et vinkøleskab – perfekte elementer for den kulinariske entusiast. Fra køkkenet er der adgang til en skøn udsigtsterrasse, hvorfra du kan nyde synet af byen i horisonten. Øverste plan rummer også et flot badeværelse samt et stort soveværelse med stort walk-in closet (tidligere selvstændigt værelse).

Opholdsstuen er stor og opdelt i to sektioner: En spiseafdeling ideel til middage med familie og venner samt en TV-afdeling perfekt til afslapning efter lange dage. Overalt i huset vil du opleve godt udført håndværk, hvilket bidrager til den samlede charme.

Udenfor venter dig et meget charmerende haveanlæg fyldt med muligheder for hygge og afslapning. Haven byder på træterrasser, et stort væksthuse samt talrige hyggelige kroge – alt sammen designet for at skabe dit eget lille paradis.

Villaen ligger for enden af en blind lukket vej med stisystem direkte til Interskolen blandt andre faciliteter – ideelt for børnefamilier eller dem der ønsker fredelige omgivelser uden at gå på kompromis med bekvemmelighed.

Stort flot tilhørende anneks, der kan anvendes til talrige ting eller hobby

Fantastisk meget kvalitetsvilla til prisen - kom og se :-)

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.

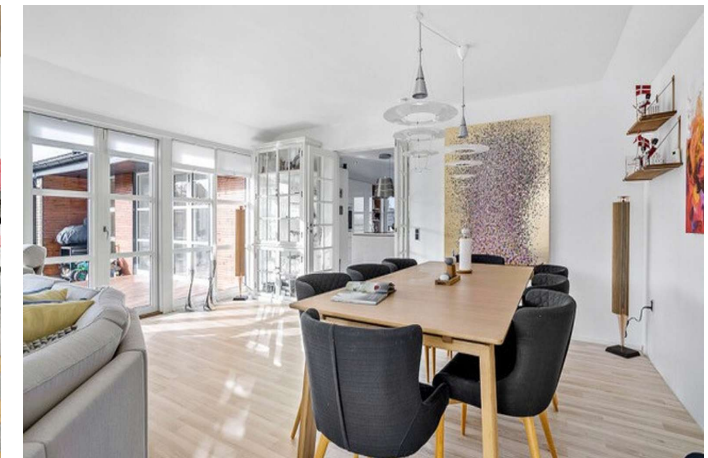
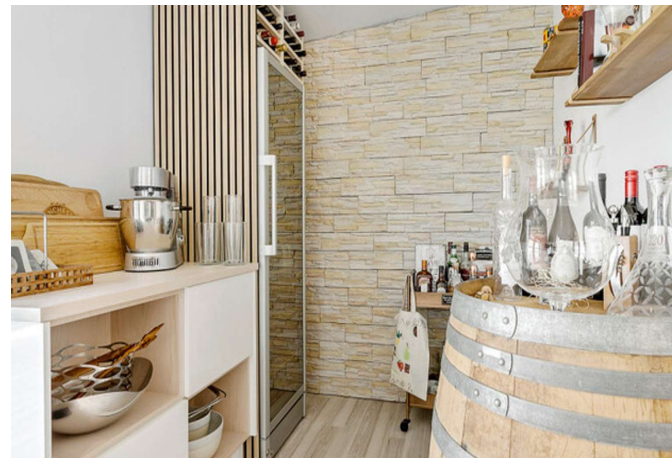
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten M. Andersen

Adresse: Lundgårdsvej 3, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 73701034
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 14.05.2026

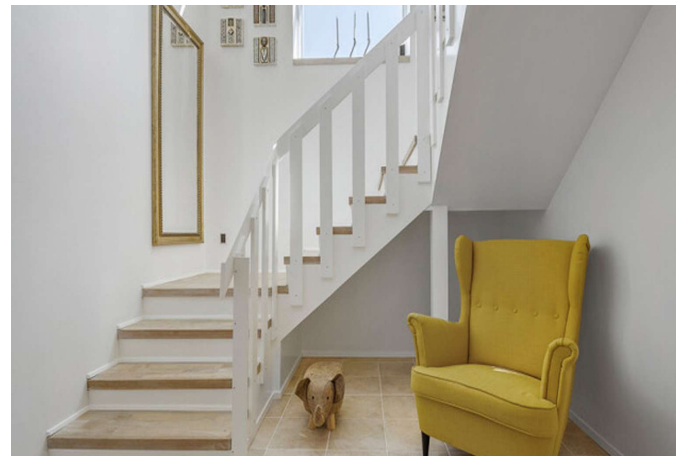
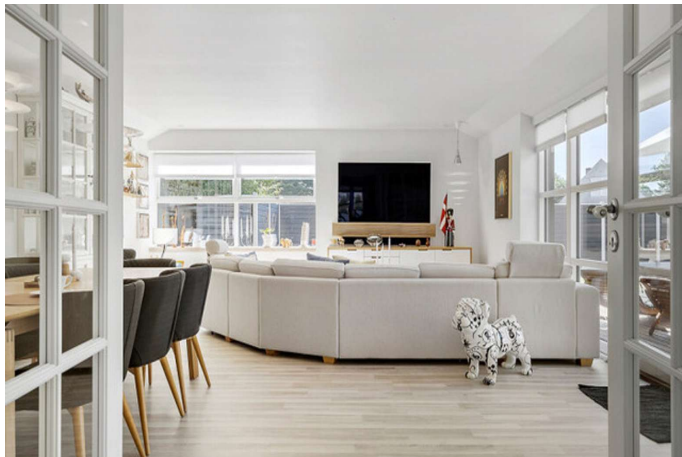




Adresse: Lundgårdsvej 3, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 73701034
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

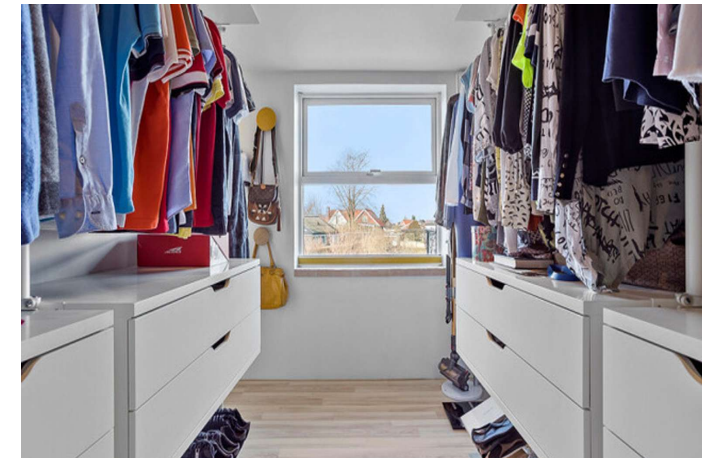
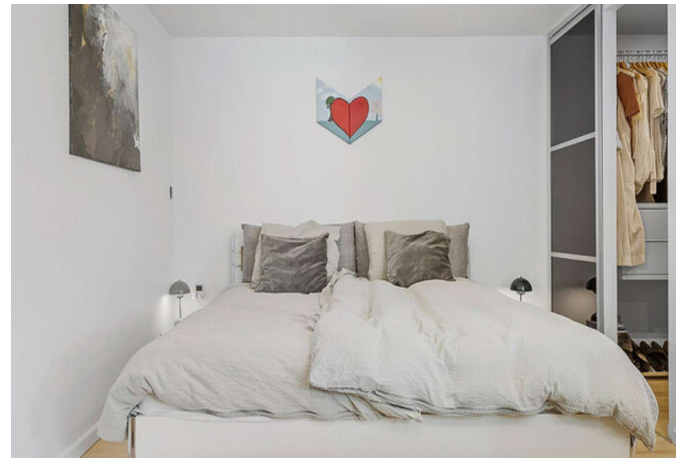
Dato: 14.05.2026



Adresse: Lundgårdsvej 3, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 73701034
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

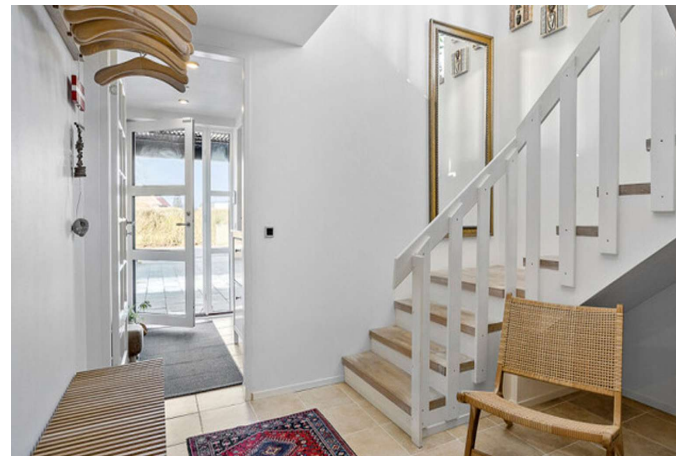
Dato: 14.05.2026



Adresse: Lundgårdsvej 3, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 73701034
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

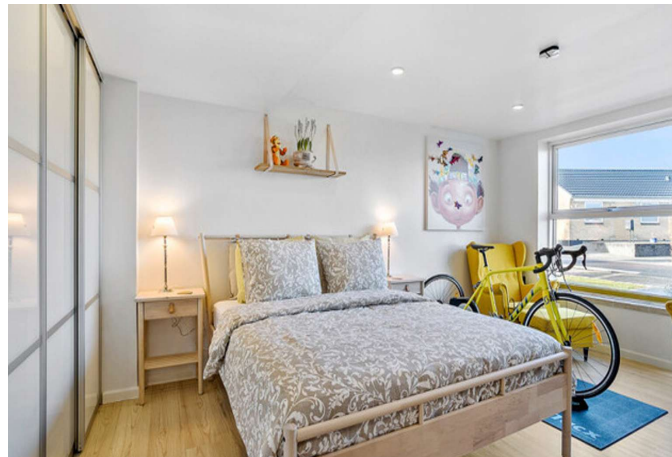
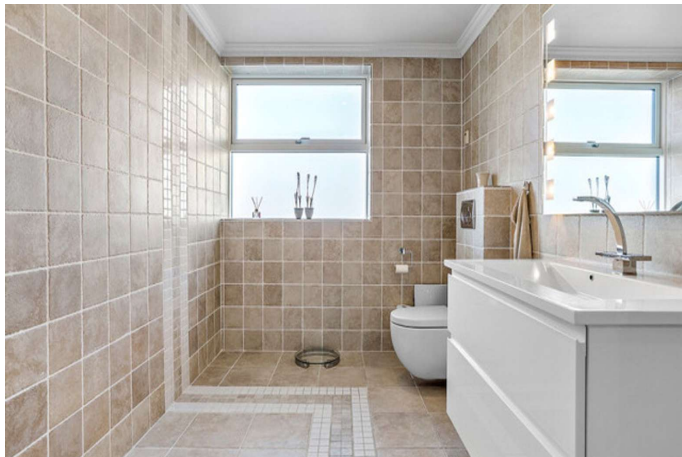
Dato: 14.05.2026



Adresse: Lundgårdsvej 3, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 73701034
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 14.05.2026





Adresse: Lundgårdsvej 3, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 73701034
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 14.05.2026



Adresse: Lundgårdsvej 3, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 73701034
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 14.05.2026

Kælder



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

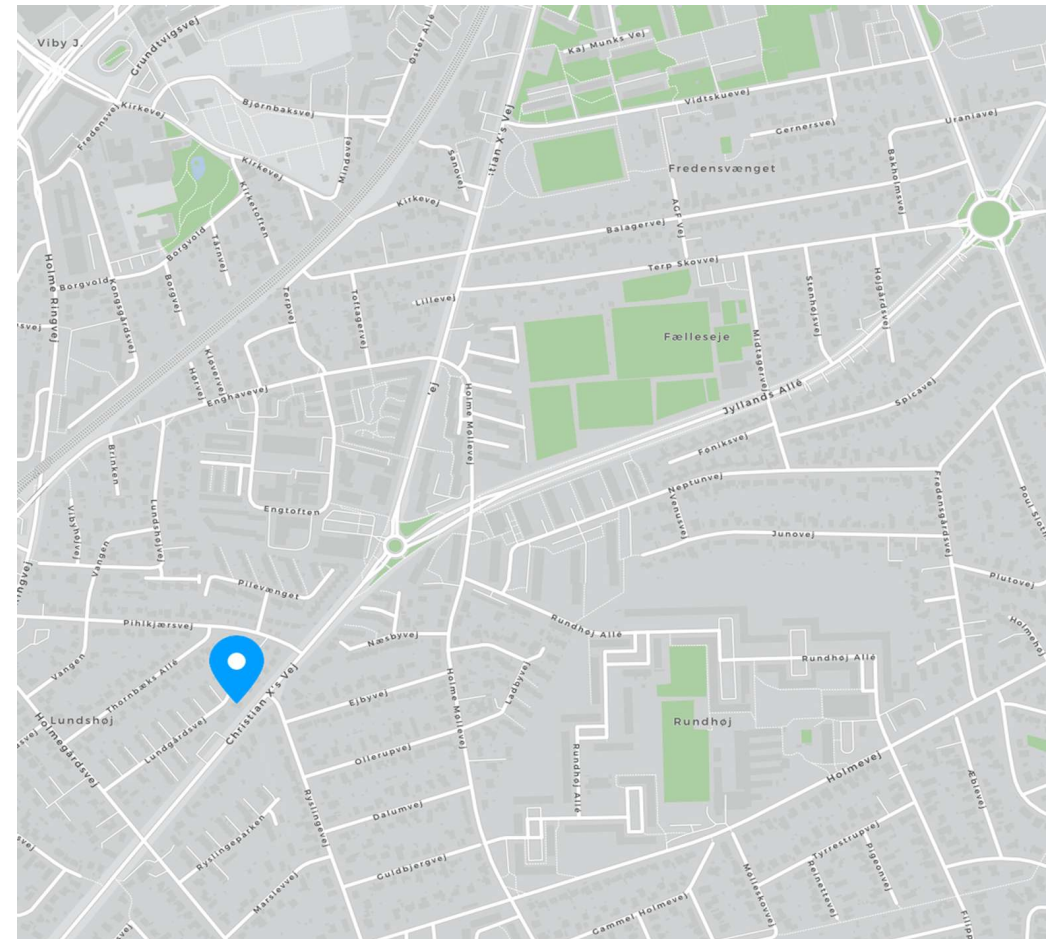
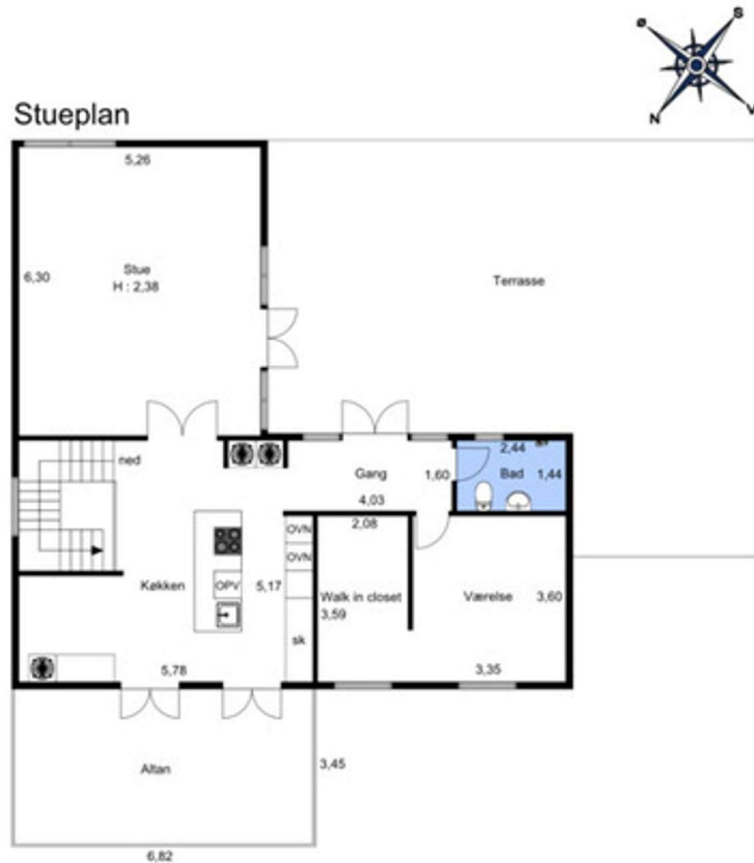
Kælder



Adresse: Lundgårdsvej 3, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 73701034
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 14.05.2026





Adresse: Lundgårdsvej 3, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 73701034
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 14.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 14kc Holme By, Holme
BFE-nr.: 4235256
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.606.000
Grundværdi: 2.184.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.684.800
Grundlag for grundskyld: 1.747.200

Arealer**

Grundareal: 805 m²
Boligareal i alt: 125 m²
- heraf fritliggende enfamiliehus 115 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 105 m²
Udhus: 17 m²
Carpport: 31 m²

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

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 03.11.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
- Nr. 2: 19.09.1951 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 23.05.1960 - tillægstekst Byplanvedtægt, Vedr 10A 10F
- Nr. 4: 12.06.1963 - akten s. 26 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, fælles brandmur/gavl mv forbud mod særskilt salg, pantsætning mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 27.02.1978 - Dok om byggelinier mv, vedr 10BD, lyst påtegning 20.10.1999
- Nr. 6: 28.11.1984 - anm byrder, anm hæftelser Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv
- Nr. 7: 24.10.1994 - Dok om kabelanlæg

Planer

Kommuneplan 110101BO - Kommuneplan 2025
Lokalplan H-T_5 - Holme by med industri, boliger, offentlige formål og håndværksarealer

Tilbehør:

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

Vinkøleskab, emhætte, indbygningsovn, indbygnings microovn, indbygget kaffemaskine, intg. opvaskemaskine, induktionskomfur, køle/fryseskab, vaskemaskine, tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lundgårdsvej 3, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 73701034
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 14.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenr. 805-5.000.230.648
Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskeer i/på:
garage/udhus og havestue

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.978 Forbrug: 20.032 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Lundgårdsvej 3, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 73701034
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 14.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.792	Kontantpris	kr.	6.295.000
Grundskyld	kr.	10.483	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Renovation	kr.	3.860	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Rottebekæmpelse	kr.	187	I alt	kr.	6.343.650
Husforsikring	kr.	6.400	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.723			

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.503 md. / 414.040 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.947 md. / 335.365 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Lundgårdsvej 3, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 73701034
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 14.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 4.200.000
Nr. 9: hovedstol kr. 595.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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