

REAL



Egernvej 9, 8660 Skanderborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	213
Kontantpris	5.695.000	Værelser	8
Ejerudgift	3.304	Grund m2	1.220
Byggear	1999	Energimærke	B

Sagsnr. **75005790**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. 86175000 / www.realmaeglerne.dk/broholm

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: Egernvej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 75005790
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 07.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Egernvej 9 i Højvangen...

... en flot og spændende villa i forskudte plan

- Ugeneret beliggende for enden af lukket villavej
- Dejligt, stort og lyst køkken/alrum med loft til kip
- Skøn stue med loft til kip
- Stor forældreafdeling
- 6 værelser
- 2 badeværelser
- 1.220 m² grund med lukket have og flere terrasser
- God energimæssig stand med energimærke B
- Ladeboks på abonnement til elbil forefindes

Se yderligere beskrivelse på næste side.

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: Gunnar Broholm



Adresse: Egernvej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 75005790
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 07.10.2025

Attraktiv villa med plads til den store familie

Her får du en dejlig villa med en ugeneret beliggenhed på en lukket villavej i Højvangen. Ejendommen byder på 213 m² bolig samt 27 m² carport og 12 m² isoleret udhus integreret under husets tag.

Højvangen er et af Skanderborgs mest eftertragtede boligområder. Området byder på alt, hvad en børnefamilie kan ønske sig. Her er både børneinstitutioner, skole, gymnasium, sportsfaciliteter, indkøbsmuligheder, offentlig transport og cykelstier. Samtidig er det tæt på banegården samt tilkørsel til E45. De lukkede veje og stisystemerne med adgang til skole, gymnasier og gode institutioner tæt på gør det attraktivt at bosætte sig her. Der er busstop ca. 200 m væk. Endvidere er der kort afstand til tennis- og padelcenter, taekwondo klub, Fælledhallen, fodboldbaner med kunstgræsbane samt Fælleden Basketbane, Skaterpark, Parkour Park og Multibane.

Villaen er opført i 1999 og tilbygget i 2009. Der er et flot, sortglaseret tegltag og ydermure i rødgule, blødsrøgne teglsten. Udvendige døre og vinduer er som mahogni med lavenergiglas. Der er pæne, lyse trægulve i soveværelse, kontor og værelser. I øvrige rum er der praktiske klinkegulve. Der er gulvvarme i alle rum.

Begge badeværelser er moderniseret med flotte armaturer i børstet varm sunset fra Grohe samt matchende håndklædeholder, toiletrulleholder og afløbsriste samt flotte, matchende lysarmaturer over spejle. Der er inventar fra HTH i en flot blå/grå nuance med pæne terrazzobordplader og væghængte toiletter. Der er brusenicher i begge badeværelser. I forældrebadeværelset er der også et spabad.

Køkkenet er stort og praktisk. Det fremstår med smukt inventar fra Unoform i Italiensk poppeltræ og med flotte og slidstærke terrazzobordplader.

I bryggerset er vaskemaskine og tørretumbler i en god arbejdshøjde.

Boligen er særdeles velindrettet. Der er en entre, hvorfra man kommer ind i alrummet, men den naturlige indgang er fra den overdækkede carport og ind i bryggerset.

Centralt i huset forefindes det store, dejlige køkken/alrum, der er adskilt fra den store, forsænkede stue med en halvmur. På begge sider af alrummet er der en afdeling, hvor der er 2 værelser i begge afdelinger. Fra opholdsstuen er der adgang til en forældreafdeling, der rummer et godt soveværelse, et stort kontor og et dejligt badeværelse.

Fra alrummet er der udgang til en af de 3 terrasser. Grunden er lukket og flot anlagt. Der er bl.a. store, flotte Rhododendon, 2 æbletræer og 2 kirsebærtræer.

Vær opmærksom på, at sælger gerne vil have god tid fra indgåelse af købsaftale til overtagelsesdagen.

Lyder denne bolig som noget for dig, så kontakt os på 86 17 50 00 for at aftale en fremvisning.

Adresse: Egernvej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 75005790
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 07.10.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Alrum



Alrum

Adresse: Egernvej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 75005790
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 07.10.2025



Alrum



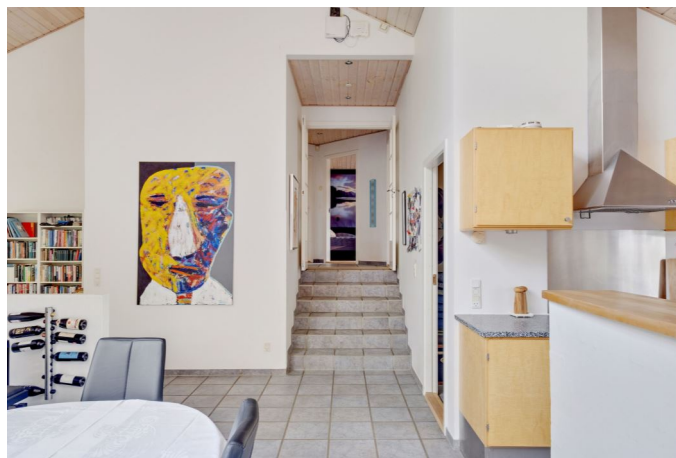
Terrasse



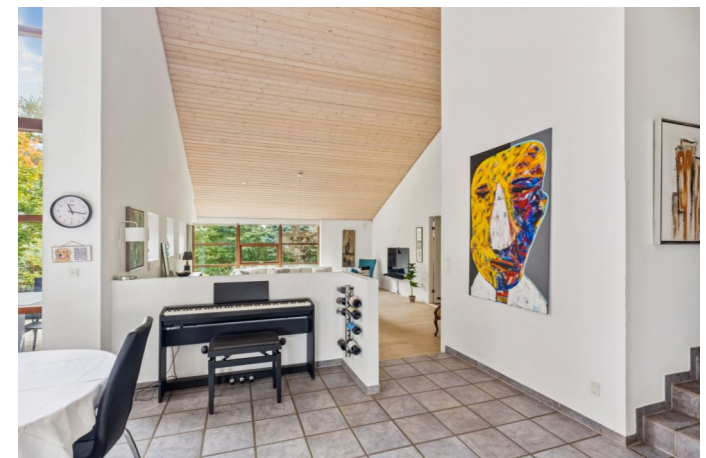
Køkken



Køkken



Alrum



Alrum

Adresse: Egernvej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 75005790
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 07.10.2025



Gang



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Egernvej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 75005790
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 07.10.2025



Værelse



Værelse



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Egernvej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 75005790
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 07.10.2025



Ejendommen



Have



Kontor



Bryggers



Entre



Ejendommen

Adresse: Egernvej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 75005790
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 07.10.2025



Gang



Gang



Værelse



Gang



Værelse

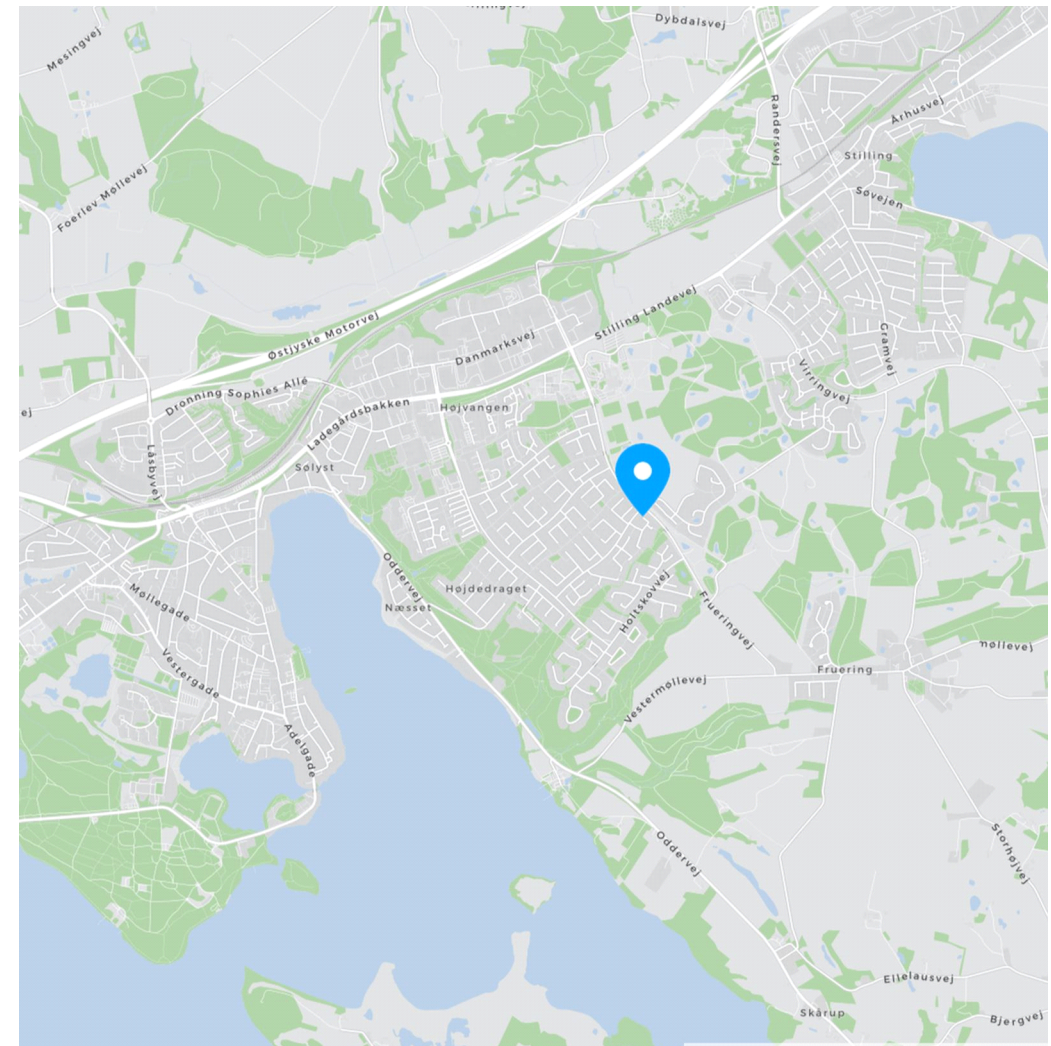
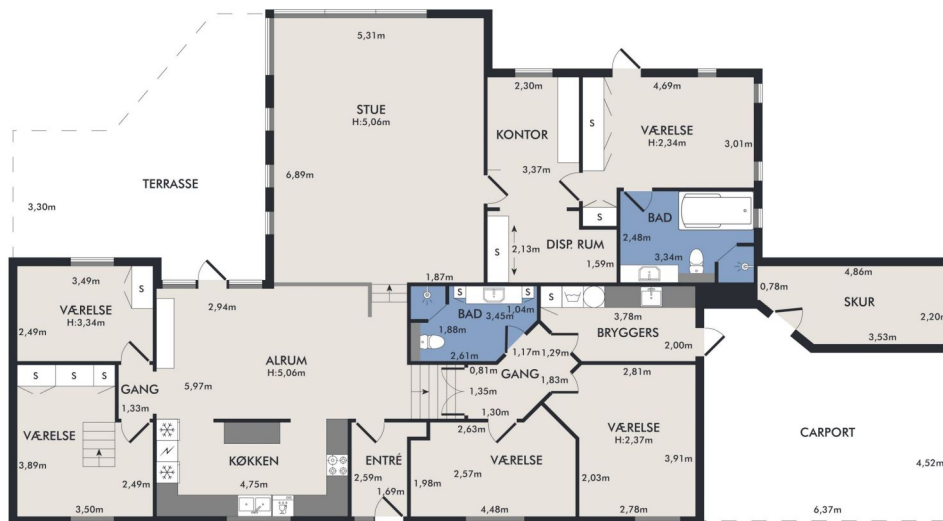


Stue

Adresse: Egernvej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 75005790
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 07.10.2025



Adresse: Egernvej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 75005790
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 07.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Skanderborg
Matr.nr.:	15 as Gram, Skanderborg Jorder
BFE-nr.:	7886634
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.959.000 kr.
Grundværdi:	1.716.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.967.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.220 m ²
Boligareal i alt:	213 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	27 m ²
Integreret Udhus:	12 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. 02.07.1986 lbnr. 15815-64 Tillægstekst Lokalplan nr. 037 Filnavn: 64_B-I_520

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygningsovn mrk. Bosch, køleskabe mrk. Bauknecht og Atlas, opvaskemaskine mrk. Siemens, keramisk bordkomfur mrk. Gorenje, emhætte mrk. Blomberg, vaskemaskine mrk. Blomberg, tørretumbler mrk. Miele, kummefryser mrk. Elcold.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Egernvej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 75005790
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 07.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.700 Forbrug: 19,87 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.



Adresse: Egernvej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 75005790
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 07.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.233	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.695.000
Grundskyld	kr.	11.135	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.304
Husforsikring	kr.	4.958	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.050
Renovation	kr.	3.161	I alt	kr.	5.744.354
Rottebekæmpelse	kr.	162			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

39.648

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.115 md./ 361.382 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.271 md./ 291.257 år v/26,86%
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 3 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: 06.10.2025
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: Egernvej 9, 8660 Skanderborg
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 75005790
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 07.10.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Din mægler lige midt i hjertet af Aarhus

RealMæglerne Broholm er et full-service ejendomsmæglerfirma i Aarhus med veluddannede og erfarne medarbejdere. Vi har mange års erfaring og et stort lokalt kendskab, der kommer dig til gode, hvad end du skal sælge, leje eller købe bolig i Aarhus og omegn.

Foruden salg og udlejning leverer vi også kompetente ydelser inden for køberrådgivning, skødeskrivning og ejendomsadministration. Kontakt os gerne for en uforpligtende salgsvurdering eller en indledende snak om, hvad vi kan gøre for dig.