

REAL



## Klamsagervej 33, 8230 Åbyhøj

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>154</b>
Kontant	<b>4.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.686</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>764</b>
Byggeår/ombygget	<b>1973/2019</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **73701097**

**RealMæglerne** Carsten Andersen

Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. +45 26338620 / [www.realmaeglerne.dk/højbjerg](http://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: Klamsagervej 33, 8230 Åbyhøj  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 73701097  
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 14.06.2026



### Indflytningsklar villa i Aabyhøj - Lys, Rummelig + ekstra annek

Velkommen til denne skønne villa i det rolige og attraktive område af Aabyhøj, hvor roen sænker sig efter arbejdstid. Her får du en bolig med et brugsareal på 154 kvadratmeter, opført i 1973 og gennemgribende renoveret, så den fremstår helt indflytningsklar. Villaens klassiske indretning er designet med tanke på masser af lysindfald, hvilket de flotte udskiftede vinduer bidrager til på smukkeste vis.

Det er svært ikke at blive betaget af de flotte lyse gulve, der virkelig fremhæver villaens rummelighed og skaber en indbydende atmosfære. Den tidligere garage er ombygget til et ekstra annekshyggeafdeling med gulvvarme – perfekt som teenageværelse eller gæsteværelse – hvilket gør boligen yderst fleksibel for familier i alle størrelser.

Udendørs kan du nyde det nemme haveanlæg med en stor plæne, der vender perfekt mod syd. Dette giver mulighed for sol hele dagen lang, startende på den store overdækkede terrasse. Her er der ekstra plads til have-møbler eller et loungesæt, hvor du kan slappe af med familie og venner.

Mellem villaen og annekset er der tagoverdækning, hvilket skaber en ideel opbevaringsplads til familiens cykler eller andre fritidsaktiviteter.

Med sin beliggenhed tæt på Aarhus C/Syd kombinerer området fordelene ved både byliv og mulighed for en roligere stemning udenfor byens kerne. Der er kort afstand til skoler og institutioner samt lokale butikker og restauranter, så hverdagen let kan hænge sammen.

Herudover er området kendt for sin tætte afstand til Tivoli Friheden, Eskelunden, Brabrand Sø og til strande og skov.

Denne ejendom repræsenterer virkelig det bedste fra begge verdener – kom selv og oplev denne drømmebolig i attraktive Aabyhøj!

### 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: Klamsagervej 33, 8230 Åbyhøj  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 73701097  
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 14.06.2026



Adresse: Klamsagervej 33, 8230 Åbyhøj  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 73701097  
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

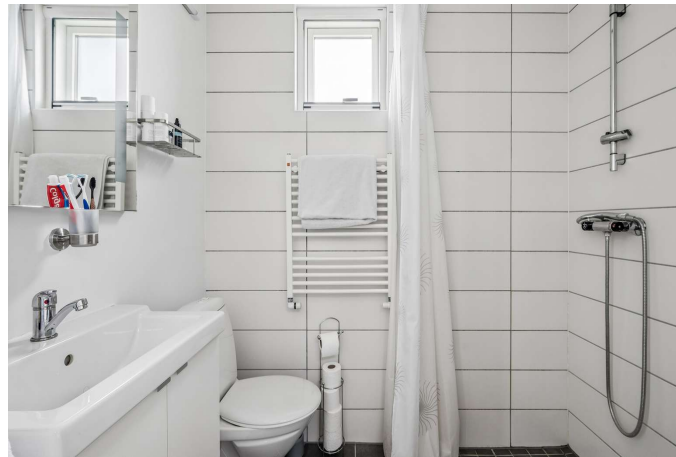
Dato: 14.06.2026



Adresse: Klamsagervej 33, 8230 Åbyhøj  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 73701097  
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 14.06.2026

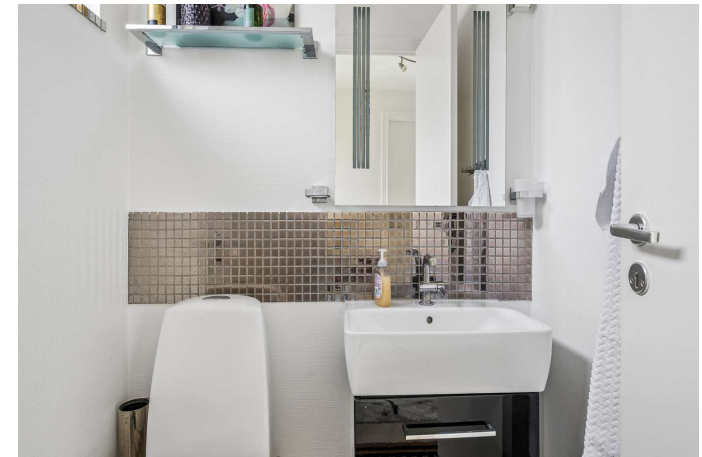




Adresse: Klamsagervej 33, 8230 Åbyhøj  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 73701097  
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 14.06.2026



Adresse: Klamsagervej 33, 8230 Åbyhøj  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 73701097  
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 14.06.2026





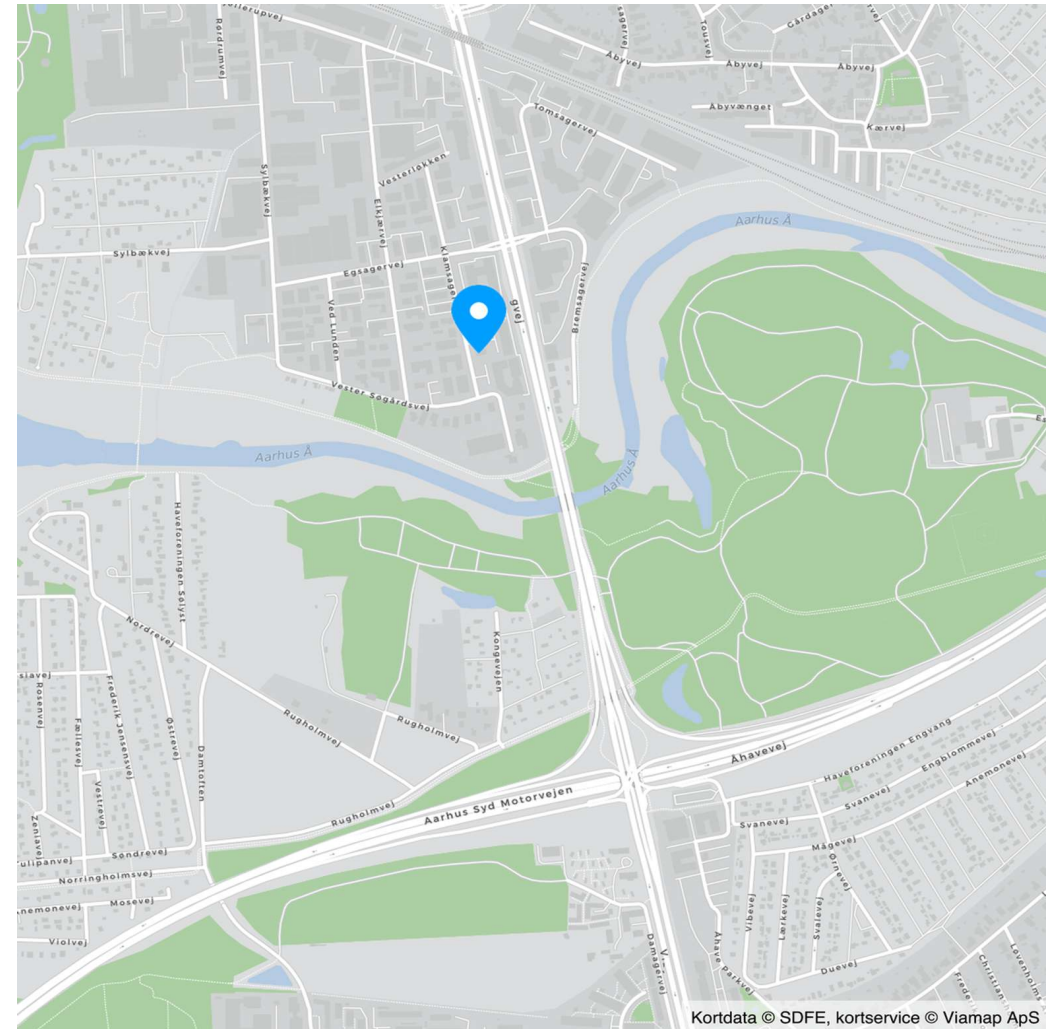
Adresse: Klamsagervej 33, 8230 Åbyhøj  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 73701097  
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 14.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Klamsagervej 33, 8230 Åbyhøj  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 73701097  
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 14.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Aarhus  
Matr.nr.: 18dc Åby By, Åby  
BFE-nr.: 4213161  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1973/2019

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.160.000  
Grundværdi: 2.832.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.328.000  
Grundlag for grundskyld: 2.265.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 764 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 154 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfamiliehus 112 m<sup>2</sup>  
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig 42 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 9 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 13.07.2016 - Servitut om anvendelse  
- Nr. 2: 20.01.1982 - Lokalplan nr. 116

**Planer**

Kommuneplan 160502ER - Kommuneplan 2025  
Lokalplan 116 - Erhvervsområde, boligområde og område til offentlige formål ved Viby Ringvej i Åby

Tilbehør:

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

Komfur (Induktion), Kogeplade (Leonard, Induktion), Ovn (Junker), Emhætte (Airforce), Øvrige hvidevarer medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Klamsagervej 33, 8230 Åbyhøj  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 73701097  
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 14.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Police nr. 705-326.968

Undtaget er: legehus 5 kvm

Dækker ikke: insekt, svamp og rådskaade på 2 stk. vinduespartier til overdækket areal på 16 kvm

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg samt kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.

**Estimeret vurdering og beskatningsgrundlag**

Oplysninger om ejendomsværdi, grundværdi samt tilhørende beskatningsgrundlag i salgsoptstillingen er beregnet på baggrund af den senest foreliggende ejendomsvurdering samt relevante indeks og oplysninger tilgængelige på tidspunktet for salgsoptstillingens udarbejdelse. De anførte ejerudgifter vedrørende ejendomsværdiskat og grundskyld er derfor estimerede og kan ændre sig ved Vurderingsstyrelsens endelige fastsættelse af vurdering og beskatningsgrundlag.

Eventuelle ændringer i ejendommens forhold, herunder men ikke begrænset til BBR-oplysninger, grundareal, planforhold, offentlige registreringer eller øvrige forhold, kan få betydning for den endelige vurdering og beskatning.

Såfremt de endelige vurderinger og beskatningsgrundlag afviger fra de i salgsoptstillingen anførte, kan dette medføre ændringer i de beregnede ejerudgifter. Eventuelle afvigelser – uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning – er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedrørende vurderingsforhold, beskatningsgrundlag og de heraf afledte økonomiske konsekvenser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.153 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme - Kredsløb

Vandværk - Aarhus vand

EL - NRG1

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 salgsoptstillingens 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: Klamsagervej 33, 8230 Åbyhøj  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 73701097  
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 14.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.973	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	13.594	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.060	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.500
Rottebekæmpelse	kr.	235	I alt	kr.	5.036.350
Villaforsikring	kr.	9.704			
Ejendomsbidrag/skorstensfejning	kr.	670			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.235			

**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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.120 md. / 325.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.964 md. / 263.572 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: 01.06.2026

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: Klamsagervej 33, 8230 Åbyhøj  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 73701097  
Ejerudgift/md.: kr. 3.686

Dato: 14.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.764.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 40.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 421.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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](mailto:cma@mailreal.dk)  
**Dunia Klitgaard Haddad** Kontor Stewardesse Mail: [dkh@mailreal.dk](mailto:dkh@mailreal.dk)  
**Luna Andersen** Salg & Backoffice |Mail: [la@mailreal.dk](mailto:la@mailreal.dk)