

REAL



Emiliehøj 15, 4. 48., 8270 Højbjerg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	53
Købspris	995.000	Værelser	2
Boligydelse	2.719	Byggeår	1983
Forbrugsafh. udgift	581	Energimærke	B

Sagsnr. **75005749**

RealMæglerne Broholm ApS

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

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Emiliehøj 15, 4. 48., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 995.000

Sagsnr.: 75005749
Boligyldelse/md.: kr. 2.719

Dato: 20.08.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til Emiliehøj 15, 4. 48 – en lys moderniseret og velindrettet andelsbolig beliggende i det eftertragtede Højbjerg. Med en fantastisk beliggenhed og kort afstand til både Aarhus' pulserende byliv og de naturskønne områder, er denne andelsbolig en ideel mulighed for dig, der ønsker at kombinere bylivet med naturens skønne omgivelser.

Denne dejlige og indflytningsklare andelsbolig byder på 53 veludnyttede kvadratmeter og er perfekt for både singler, studerende eller par. Når du træder ind i lejligheden, kommer du ind i en stor entré. Herfra træder du ind i et dejligt opdateret køkken-alrum og en stue, hvor der er god plads til både afslapning og socialt samvær. Køkkenet er et nyere Vordingborg køkken med flotte fronter og bordplade. Fra stuen er der udgang til en skøn, østvendt altan, hvor du kan nyde morgenkaffen med en betagende udsigt over Aarhus Bugt og den omkringliggende natur. Boligens værelse er rummeligt og kan nemt indrettes efter behov. Fra værelset har man ligeledes udsigt over den betagende natur. Fra entréen er der også adgang til Badeværelset, som er lyst og velholdt og har en praktisk og funktionel indretning. Til lejligheden medfølger desuden hårde hvidevarer som b.la. opvaskemaskine og vaskemaskine.

Beliggenheden er en af de store fordele ved denne andelsbolig. Du har kort afstand til naturskønne områder som Marselisborg Dyrehave, Skåde Skov og Skåde Bakker, hvor du kan nyde skønne gå- og løbeture. Desuden er der kort afstand til Aarhus Centrum, Marselisborg Slot, Moesgaard Museum m.m. Der er gode transportmuligheder i form af offentlig transport tæt på andelsboligen samt fri parkering, hvis du har bil, hvilket bidrager til en nem og bekvem hverdag.

Andelsforeningen er sund og velfungerende med gode fællesarealer så som fitnessrum, festlokale, cykelkælder, depotrum og tørrerum.

Dette er en fantastisk mulighed for at få en lys, velindrettet og indflytningsklar andelsbolig i Højbjerg - Kontakt os allerede i dag for en fremvisning.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Jon Filtenborg Johannsen

Adresse: Emiliehøj 15, 4. 48., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 995.000

Sagsnr.: 75005749
Boligydelse/md.: kr. 2.719

Dato: 20.08.2025



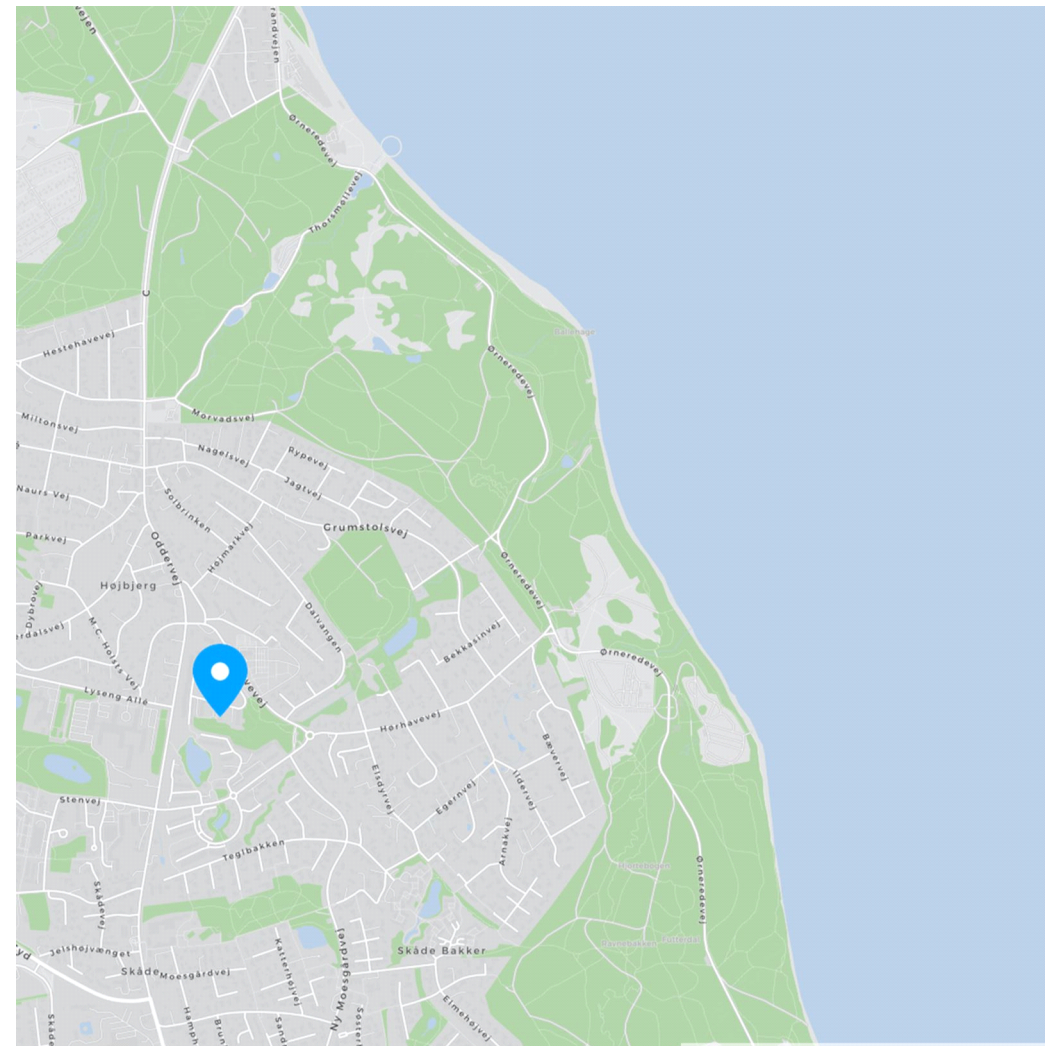
Adresse: Emiliehøj 15, 4. 48., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 995.000

Sagsnr.: 75005749
Boligydelse/md.: kr. 2.719

Dato: 20.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Emiliehøj 15, 4. 48., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 995.000

Sagsnr.: 75005749
Boligyldelse/md.: kr. 2.719

Dato: 20.08.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 5 kc Skåde By, Skåde
BFE-nr.: 4253838
Opført/ombygget år: 1983
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 31.12.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 58.000.000
Energimærkning: Energimærke B.

Arealer: *

Boligareal i alt: 53 m²

Øvrige arealer:

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

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.: 48
Fordelingstal vedr. formuen: 1258623/52388195
Fordelingstal vedr. boligafgift: 1258623/52388195

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 30.07.1959 lbnr. 4413-63 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 63_J-C_27
Nr. 2 lyst d. 01.07.1960 lbnr. 4012-63 Tillægstekst Dok om pligt til benyttelse af teglsten fra Århus teglværkernes Handelsselskab A/S Filnavn: 63_M-C_183
Nr. 3 lyst d. 10.10.1960 lbnr. 6253-63 Tillægstekst Byplanvedtægt tillæg Filnavn: 63_J-C_27
Nr. 4 lyst d. 20.09.1965 lbnr. 6440-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt om forbud mod særskilt afhændelse, pantsætning mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 63_M-C_183
Nr. 5 lyst d. 24.06.1977 lbnr. 15275-63 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om brug og benyttelse af møntvaskeri Filnavn: 63_U-C_151
Nr. 6 lyst d. 15.06.1999 lbnr. 66392-63 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Lejekontrakt med Dansk MobilTelefon I/S 05.08.2006 lyst påtegning, hvorefter lejer hedder Sonofon A/S. Lejemålet er uopsigelig indtil 01.01.2017.

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Alle hvidevarer medfølger i handlen og er inkl. i kontantprisen.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Emiliehøj 15, 4. 48., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 995.000

Sagsnr.: 75005749
Boligydelse/md.: kr. 2.719

Dato: 20.08.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.969 Forbrug: 6.546,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023/2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Tryk Forsikring A/S
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Facade

Der har været drøftet facaderenovering af ejendommen. Der henvises til generalforsamlingsreferater mv.

Ejendomsskatte-reform og foreløbig vurdering - andelsbolig

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatte-reformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgssopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uve-dkommende.



Adresse: Emiliehøj 15, 4. 48., 8270 Højbjerg
 Købspris: kr. 995.000

Sagsnr.: 75005749
 Boligydelse/md.: kr. 2.719

Dato: 20.08.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	1.257.128
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	1.257.128
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	262.128

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 995.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 995.000

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen kr. 32.623

Boligydelse i alt pr. år kr. 32.623
Boligydelse i alt pr. md. kr. 2.719

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	995.000
Gebyr til administrator	kr.	3.275
Syn og skønsmands (Vurderingsmand)	kr.	1.900

I alt kr. 1.000.175

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	995.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	80.736
Teknisk pris	kr.	1.075.736



Adresse: Emiliehøj 15, 4. 48., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 995.000

Sagsnr.: 75005749
Boligydelse/md.: kr. 2.719

Dato: 20.08.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste: Ja
Fremleje: ____ Ja ☒ Nej
Husdyr: ☒ Ja ____ Nej Tilladt jf. husorden.

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Parkering, cykelkælder, motionsrum, selskabslokaler og tørrerum.

Parkering, cykelkælder, motionsrum, selskabslokaler og tørrerum.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nordeakredit,	Rentetilpasning	01.01.2028	2.463.396		3,28	01-01-2044	Nej	Ingen	
Nordeakredit,	Obligationslån		3.748.438		2	01-01-2026	Nej	Ingen	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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.