



REAL

Holmevej 259, 1. mf., 8270 Højbjerg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	36
Købspris	388.000	Værelser	1
Boligydelse	2.314	Byggeår	1968
Forbrugsafh. udgift	353	Energimærke	C

Sagsnr. **73700981**

RealMæglerne Carsten Andersen

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

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: Holmevej 259, 1. mf., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 388.000

Sagsnr.: 73700981
Boligydelse/md.: kr. 2.314

Dato: 25.01.2026



Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til denne charmerende og lyse 1-værelses andelsbolig, der byder på en skøn kombination af moderne komfort og fredelig beliggenhed. Beliggende i en velholdt ejendom fra 1968, tilbyder denne bolig et boligareal på 36 kvadratmeter, som er optimalt udnyttet til at skabe et indbydende hjem. Her får du en stor sydvendt altan, hvor du kan nyde udsigten over de grønne områder samt masser af naturligt lys dagen lang.

Løjigheden er indflytningsklar med et flot moderniseret badeværelse fra 2004, der præsenterer sig med lyse fliser fra gulv til loft, gulvvarme for ekstra komfort samt en separat bruseniche. Det nye vaskemøbel fra 2022 fuldender det stilrene look. Køkkenet er ligeledes opdateret i 2022 og fremstår med moderne farver og funktionelle løsninger. Den rummelige stue fungerer både som opholdsrum og soveværelse takket være de praktiske indbyggede skabe.

Ejendommen har meget at byde på for sine beboere. Med elevatoradgang sikres nem adgang til alle etager, mens kælderen rummer pulterrum, vaske- og tørrerum samt cykelopbevaring. Derudover findes der selskabslokale til fælles brug. Udenfor venter en stor parkeringsplads samt grønne arealer med legeplads og petanquebane – perfekt for både børn og voksne.

Beliggenheden gør hverdagen nemmere med flere buslinjer næsten uden for døren samt gode indkøbsmuligheder inden for kort afstand; herunder Lidl, Netto, Føtex og Rema1000 i Holme. Andelsforeningen består af hele 79 andele fordelt på beboere i alle aldre – dog uden husdyr – hvilket skaber et mangfoldigt naboskab.

En god bolig til en attraktiv pris

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: Carsten Andersen



Adresse: Holmevej 259, 1. mf., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 388.000

Sagsnr.: 73700981
Boligydelse/md.: kr. 2.314

Dato: 25.01.2026



Adresse: Holmevej 259, 1. mf., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 388.000

Sagsnr.: 73700981
Boligydelse/md.: kr. 2.314

Dato: 25.01.2026

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Aarhus

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Opført/ombygget år: 1968

Zonestatus: Byzone

Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering

Pr.: Ej oplyst

Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:

Energimærkning: Energimærke C.

Arealer: *

Boligareal i alt: 36 m²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Andelsboligen:

Må benyttes til: Bolig

Andelnr.:

Fordelingstal vedr. formuen: 468730/92801637

Fordelingstal vedr. boligafgift: 468730/92801637

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):
Køle-fryseskab kr. 0, 2 x keramisk kogeplader kr. 0, Emhætte kr. 0, Opvaskemaskine. kr. 0.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Holmevej 259, 1. mf., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 388.000

Sagsnr.: 73700981
Boligydelse/md.: kr. 2.314

Dato: 25.01.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.241 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Samlet for vand og varme = kr 4.241,28

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Fællespolice

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Holmevej 259, 1. mf., 8270 Højbjerg
 Købspris: kr. 388.000

Sagsnr.: 73700981
 Boligydelse/md.: kr. 2.314

Dato: 25.01.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	468.730
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	21.638
Fradrag for mangler	kr.	4.400
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	485.968
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	
Tilpasset af sælger	kr.	-97.968
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	388.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	388.000

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	27.773
Boligydelse i alt pr. år	kr.	27.773
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	2.314

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	388.000
Gebyr til foreningen	kr.	10.000
Gebyr til administrator	kr.	900
I alt	kr.	400.900

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.	388.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	
Teknisk pris	kr.	388.000



Adresse: Holmevej 259, 1. mf., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 388.000

Sagsnr.: 73700981
Boligydelse/md.: kr. 2.314

Dato: 25.01.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Ja

Navn: Andelsboligforeningen Bakkelyparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Venteliste: Nej

Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej

Husdyr: ☐ Ja ☒ Nej

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf: Se vedligeholdelsesplan 2024 Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Have, parkering, legeplads

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.
----------	----------	-----------------------	----------	-----------	-------	-------	---------------	--------------------	------------

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

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