



REAL

Emiliehøj 14, 1. 14., 8270 Højbjerg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	53
Købspris	1.257.000	Værelser	2
Boligydelse	2.719	Byggeår	1983
Forbrugsafh. udgift	300	Energimærke	B

Sagsnr. **73701037**

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: Emiliehøj 14, 1. 14., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 1.257.000

Sagsnr.: 73701037
Boligydelse/md.: kr. 2.719

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Dejlig 2-værelses andelsbolig i Skåde – Skov og bugt lige om hjørnet

Her får du muligheden for at bo i en lys og moderne 2-værelses andelsbolig med smuk udsigt til både skov og bugt. Lejligheden ligger i det naturskønne Skåde Bakker i Højbjerg, kun få minutters kørsel fra Aarhus' centrum. Samtidig er du tæt på den fantastiske natur, der omgiver området.

Lejligheden rummer entré, badeværelse med egen vaskemaskine, et godt soveværelse med skabsplads og et åbent køkken/alrum, der smelter sammen med stuen. Her er god plads til både spisebord og sofaarrangement, og fra begge opholdsrum samt den store altan kan du nyde udsigten over det smukke område.

Boligen har også et kælderrum, fælles parkering lige ved bygningen og et cykelskur. Ejendommens fælles faciliteter inkluderer et selskabslokale, træningsrum og aktivitetsrum i kælderen.

Andelsboligforeningen Emiliehøj 14-15 er en del af en velfungerende, fælles grundejerforening, der også råder over de dejlige grønne områder i *Emiliehaven*. Her kan du slappe af blandt frugttræer, bærbuske og hyggelige kroge, der indbyder til ro og naturens nærvær. Der er desuden en fælles terrasse mod syd, hvor du kan grille og nyde solen med naboerne eller alene.

Beliggenheden er perfekt, hvis du ønsker at kombinere byliv med natur. Højbjerg byder på alt, hvad du har brug for – fra dagligvarebutikker og specialforretninger til fritidsaktiviteter. Der er kort gåafstand til offentlig transport, som hurtigt bringer dig til Aarhus' centrum på 10 minutter. Eller hop på cyklen og nå de smukkeste naturskønne områder, som Marselisborgskovene, Dyrehaven og flere badestrande – alt sammen få minutter væk. Er du til friluftsliv, kan du også udforske områdets vandre- og mountainbikeruter.

En perfekt base for dig, der vil bo tæt på både by, skov og strand!

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: Emiliehøj 14, 1. 14., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 1.257.000

Sagsnr.: 73701037
Boligydelse/md.: kr. 2.719

Dato: 18.12.2025





Adresse: Emiliehøj 14, 1. 14., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 1.257.000

Sagsnr.: 73701037
Boligydelse/md.: kr. 2.719

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Aarhus

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Opført/ombygget år: 1983

Zonestatus: By zone

Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering

Pr.: Ej oplyst

Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:

Energimærkning: Energimærke B.

Arealer: *

Boligareal i alt: 53 m²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Andelsboligen:

Må benyttes til:

Andelnr.: 14

Fordelingstal vedr. formuen: 1257128/52325395

Fordelingstal vedr. boligafgift: 32622,60/1444576

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)*):

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Emiliehøj 14, 1. 14., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 1.257.000

Sagsnr.: 73701037
Boligydelse/md.: kr. 2.719

Dato: 18.12.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.600 Forbrug: 3.600,00
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Jf. foreningens fordelingstal
Der kan tilkøbes TV-pakke fra 329,- pr. måned for grundpakke Yousee. (2025 priser)

A conto udgift til vand er 250 kr. pr. måned.
A conto udgift til varme er 300 pr. måned.

Aconto vand og aconto varme betales sammen med boligydelse.
El afregnes direkte med leverandør.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Bygningsforsikring
Police: 657-402.954

Ejerpantebreve i andelsboligen:

G. G. H. Tsalis kr. 900.000
Ejerpantebrev

Andre forhold af væsentlig betydning:



Adresse: Emiliehøj 14, 1. 14., 8270 Højbjerg
 Købspris: kr. 1.257.000

Sagsnr.: 73701037
 Boligydelse/md.: kr. 2.719

Dato: 18.12.2025

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	1.257.128	Boligafgift, jf. seneste årsregnskab	kr.	32.628	Købspris / udbetaling	kr.	1.257.000
Forbedringer	kr.					Gebyr til foreningen	kr.	3.275
Særligt tilpasset inventar	kr.							
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.							
Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	1.257.128						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	128						
Regulering af pris								
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	1.257.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.		Boligydelse i alt pr. år	kr.	32.628			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	1.257.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	2.719			
						I alt	kr.	1.260.275

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.	1.257.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	
Teknisk pris		Afventer andelsboligforeningens Nøgleoplysningsskema



Adresse: Emiliehøj 14, 1. 14., 8270 Højbjerg
Købspris: kr. 1.257.000

Sagsnr.: 73701037
Boligydelse/md.: kr. 2.719

Dato: 18.12.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Ja

Navn: Grundejerforening - Emiliehøj

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Venteliste: Nej

Fremleje: ____ Ja ☒ Nej

Husdyr: ☒ Ja ____ Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Cykelkælder

Overdækket cykelparkering

Tremmerum i kælder

De grønne områder omkring Emiliehøj.

Fælles terrasse mod syd

Parkering

Træningsredskaber/lokale i kælder

Selskabslokale (mod betaling til foreningen)

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: Der henvises til andelsboligforeningens seneste årsregnskab

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