

REAL



Hamphøjvej 6, 8270 Højbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	112
Kontantpris	6.350.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.350	Grund m2	850
Byggeår/ombygget	1930/1966	Energimærke	C

Sagsnr. **73700919**

RealMæglerne Carsten Andersen

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

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: Hamphøjvej 6, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 73700919
Ejerudgift/md.: kr. 3.350

Dato: 26.01.2026



Beskrivelse:

Denne villa på Hamphøjvej 6 er den måske mest charmerende villa på vejen med sin attraktive placering tæt på skole, skov og byens faciliteter. Den klassiske 30'er-villa er gennemrenoveret, men har bevaret sin oprindelige charme, især i de åbne og lyse fællesrum i stueetagen.

Mange gode detaljer! Karnap i opholdsstuen, flotte trægulve, gipslofter, nyt moderne køkken med wi-fi hvidevarer, massiv stenplade og moderne køkkenelementer, sildebens klingeulv i entre og køkken. Flot gæstetoilet i stueplan, nyt flot badeværelse på 1. salen. Glaserede tagsten, zink inddækninger, zink tagrender, zink kviste. Rustfrit gelænder på den store træterrasse. Vi kunne blive ved.. men anbefaler jer at komme ud at kigge på denne skønhed

Udenfor kan familien samles på den store træterrasse eller i den hyggelige gårdhave, mens den opvoksede have byder på æbletræer og solrige kroge. Kælderen rummer 64 ekstra kvadratmeter, der kan anvendes til alt fra opbevaring og fitness til legeområde for børnene.

Skåde Bakker er kendt for sine naturskønne omgivelser med kuperet terræn og stier, der snor sig gennem skoven og langs kysten. Børnene kan let komme til Skåde Skole via sikre stisystemer, og de større børn kan tage bussen fra Oddervej for at komme hurtigt ind til byen. Området byder også på mange aktiviteter som Moesgård Museum, golfbane og sportstilbud i Lyseng.

Kom og se den måske mest charmerende villa på Hamphøjvej - book en fremvisning, så ser vi det hele sammen.

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 Andersen

Adresse: Hamphøjvej 6, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 73700919
Ejerudgift/md.: kr. 3.350

Dato: 26.01.2026



Adresse: Hamphøjvej 6, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 73700919
Ejerudgift/md.: kr. 3.350

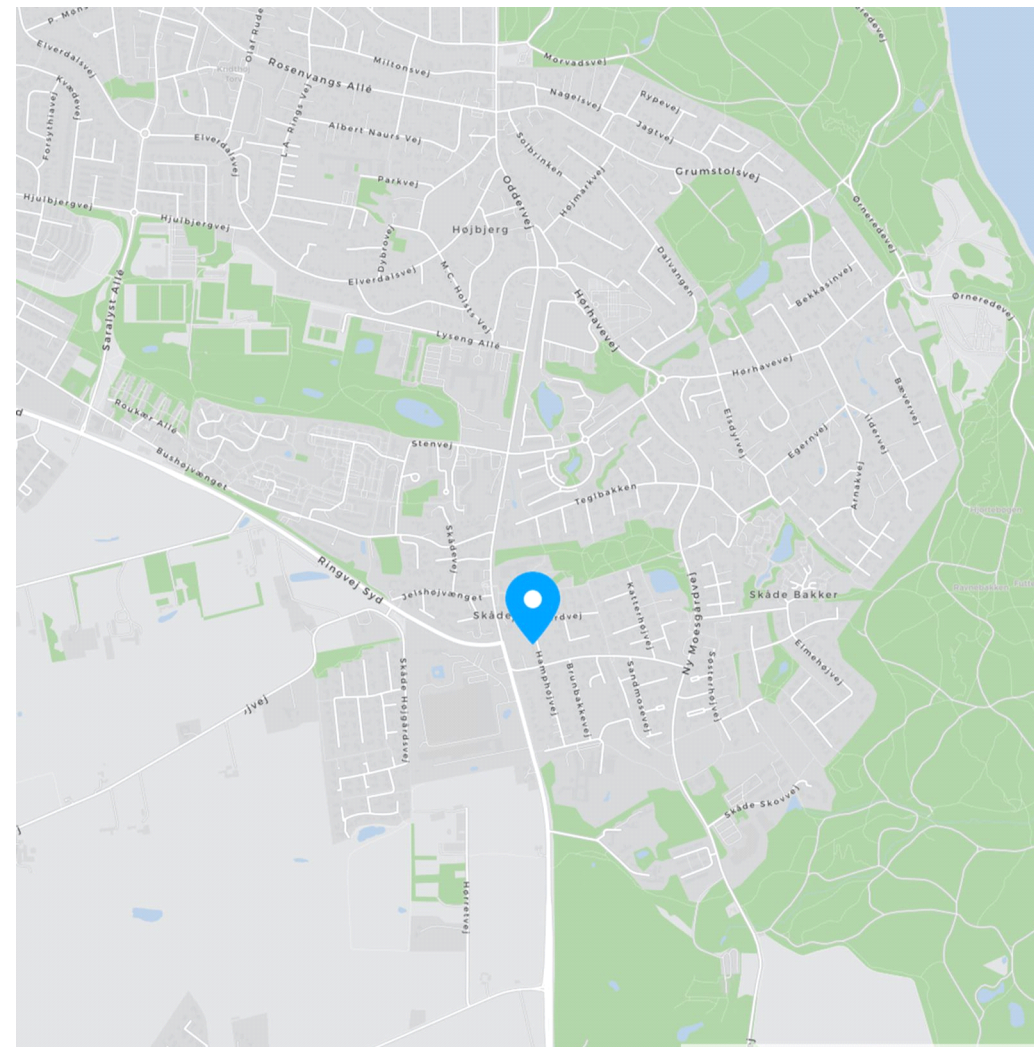
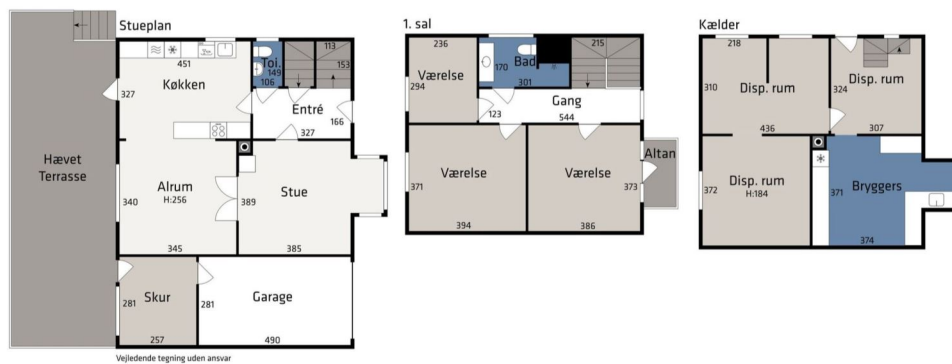
Dato: 26.01.2026



Adresse: Hamphøjvej 6, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 73700919
Ejerudgift/md.: kr. 3.350

Dato: 26.01.2026





Adresse: Hamphøjvej 6, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 73700919
Ejerudgift/md.: kr. 3.350

Dato: 26.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	3 aæ Skåde By, Skåde
BFE-nr.:	4253317
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1930/1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.983.000 kr.
Grundværdi:	3.220.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.186.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	850 m ²
Boligareal i alt:	112 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	48 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	64 m ²
Garage:	25 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. 09.05.1923 lbnr. 662-63 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 63_C-C_483
Nr. 1 lyst d. 09.05.1923 lbnr. 662-63 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 63_C-C_483

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Wi-fi induktionskogeplade med emhætte, wi-fi indbygningsovn m/dampfunktion, wi-fi opvaskemaskine. Køle- fryseskab,
vaskemaskine og tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hamphøjvej 6, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 73700919
Ejerudgift/md.: kr. 3.350

Dato: 26.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: ABC forsikring
ABC-158292-1

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
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, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Hamphøjvej 6, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 73700919
Ejerudgift/md.: kr. 3.350

Dato: 26.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.251	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.350.000
Grundskyld	kr.	15.456	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	4.514	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.950
Renovation	kr.	3.860	I alt	kr.	6.397.950
Rottebekæmpelse	kr.	117			

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

40.198

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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.028 md./ 408.336 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.788 md./ 333.455 år v/24,40%
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% 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: 26.01.2026
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: 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: Hamphøjvej 6, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 73700919
Ejerudgift/md.: kr. 3.350

Dato: 26.01.2026

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.

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.: Vides ikke

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