

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: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 10.798.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 01.06.2026



AAA-beliggenhed i Skåde Bakker – Diskret luksus og rå natur i perfekt balance ved Saksild Strand

Arkitekttegnet strandvilla med kompromisløs æstetik og panoramaudsigt til havet

På en af områdets mest attraktive adresser, få skridt fra vandkanten ved Saksild Strand, finder man denne ekstraordinære villa – en bolig hvor arkitektur, materialevalg og beliggenhed smelter sammen i en sjælden helhed. Her bor man i første række til havet med en udsigt, der ændrer karakter i takt med lyset, årstiderne og himlens skiftende nuancer.

Ejendommen er skabt med stor respekt for den ikoniske, danske sommerhusarkitektur og er inspireret af postmodernismens rene linjer og kompromisløse formsprog. Resultatet er en bolig med markant karakter, underspillet elegance og en næsten poetisk ro.

Villaens arkitektur er tænkt ned til mindste detalje. De nøje udvalgte naturmaterialer skaber varme og autenticitet, mens de store glaspartier inviterer omgivelserne helt indenfor. Havet bliver en levende kulisser i boligen, og samspillet mellem ude og inde mærkes overalt.

Boligen er opført i forskudte niveauer, hvilket giver huset en spændende dynamik og en naturlig opdeling af rummene. Fra de centrale opholdsrum åbner udsigten sig dramatisk mod vandet, og det hævede niveau giver følelsen af at svæve over strand og hav. Arkitekturen arbejder bevidst med lysindfald, kig og rumfornemmelse, hvilket skaber en sjælden atmosfære af lethed og eksklusivitet.

Det stilrene køkken fremstår som et æstetisk samlingspunkt med massive egetræsoverflader, specialfremstillede detaljer og en elegant materialepalet. Her er tænkt i både funktion og æstetik, og resultatet er et køkkenmiljø med internationalt præg og en naturlig forbindelse til boligens øvrige opholdsrum.

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.

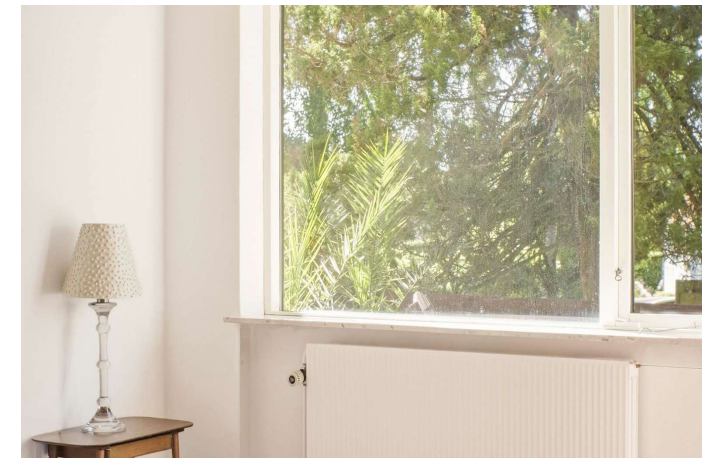
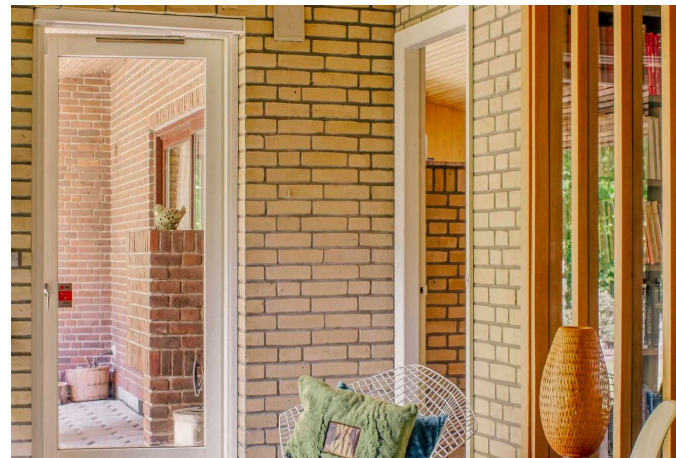
Ansvarlig ejendomsmægler: Bo Lynge Nielsen

Liebe

Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 10.798.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 01.06.2026

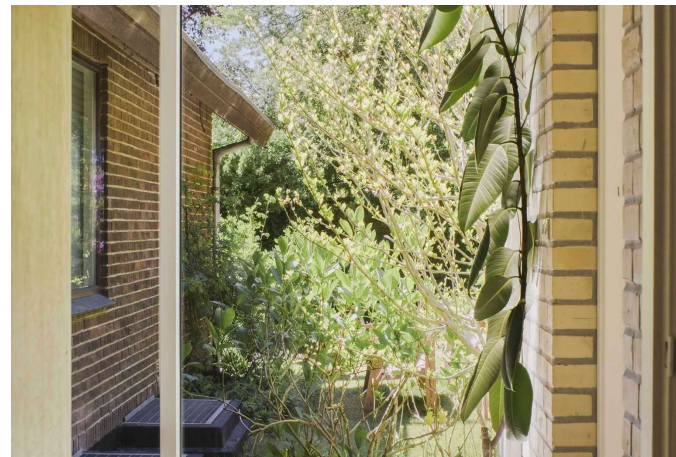
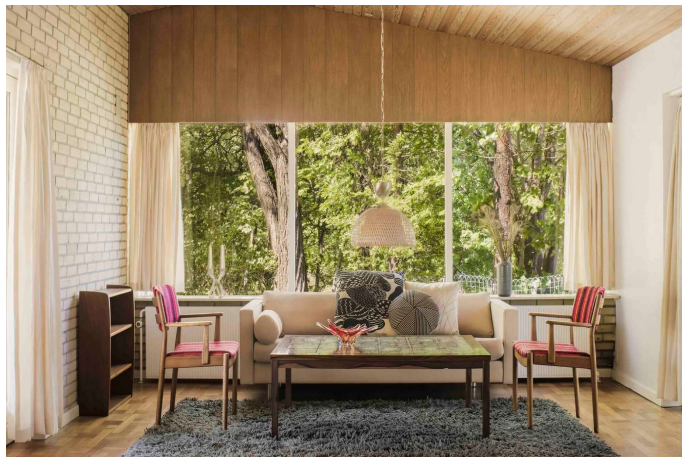
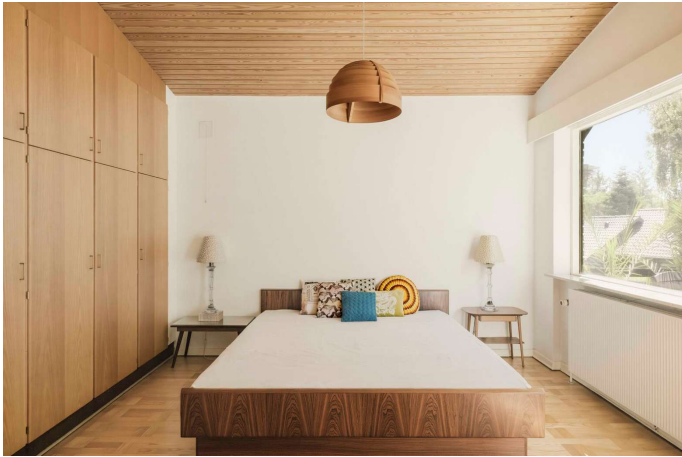


Liebe

Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 10.798.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 01.06.2026

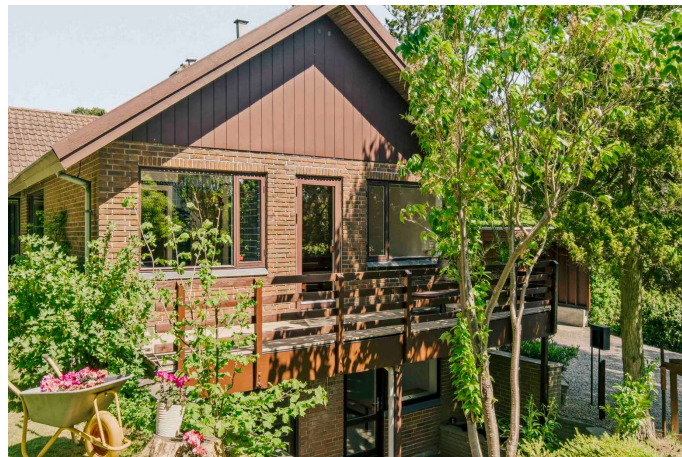
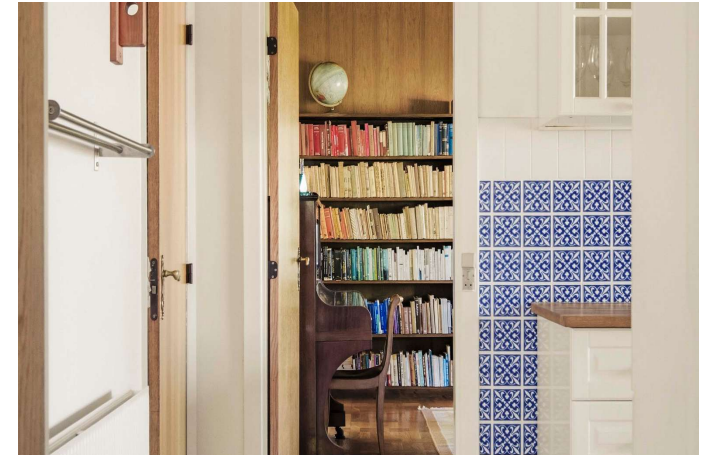


Liebe

Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 10.798.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 01.06.2026

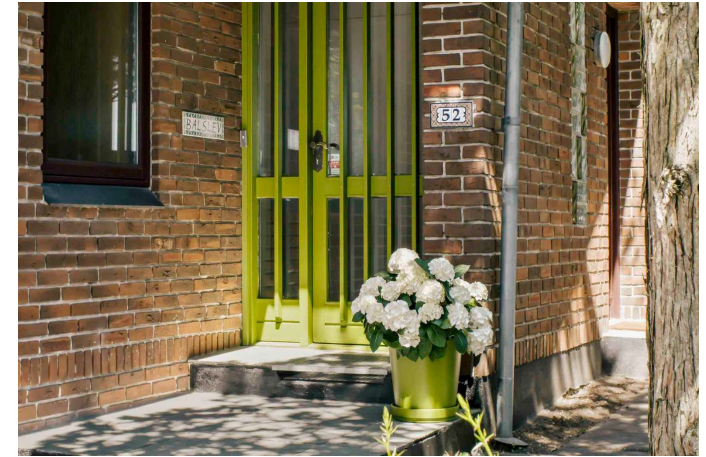
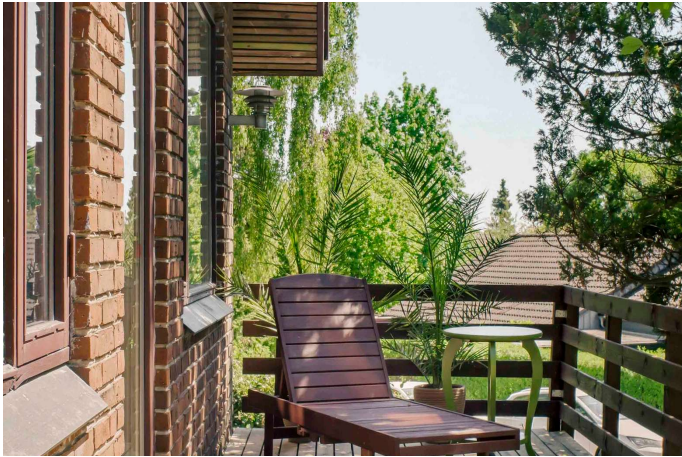


Liebe

Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 10.798.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 01.06.2026

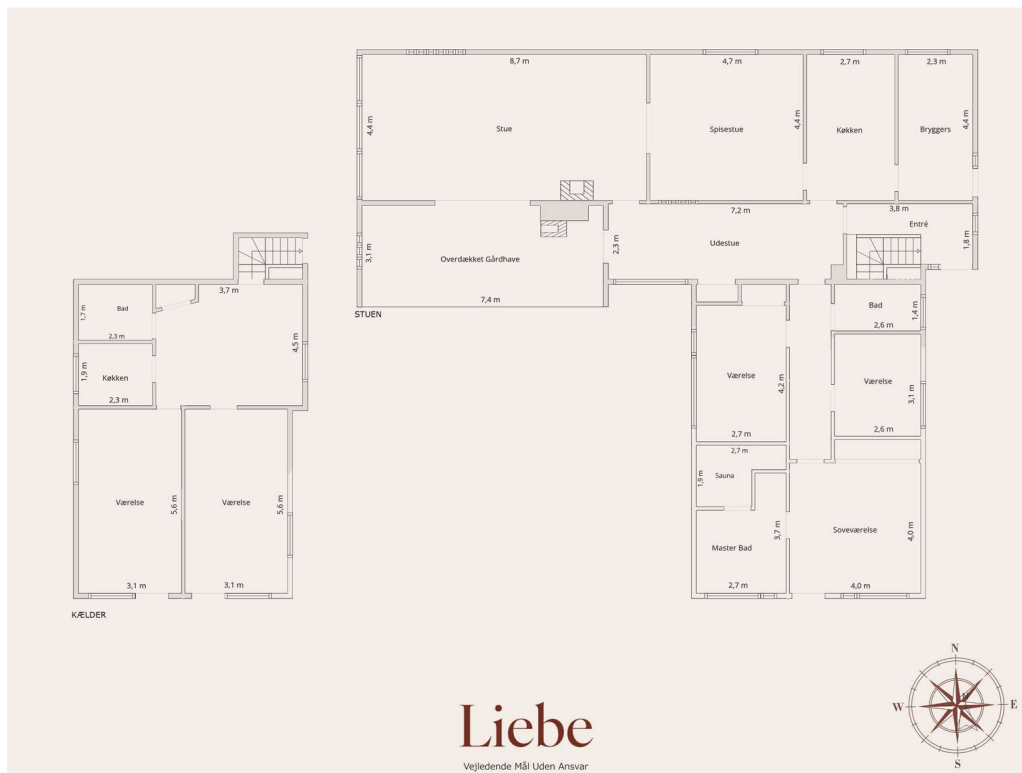


Liebe

Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 10.798.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 01.06.2026



Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 10.798.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 01.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 51e Skåde By, Skåde
BFE-nr.: 4253866
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 7.289.000
Grundværdi: 4.119.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.831.200
Grundlag for grundskyld: 3.295.200

Arealer**

Grundareal: 1.180 m²
Boligareal i alt: 197 m²
- heraf Fritliggende enfami- 198 m²
liehus
Øvrige arealer:
Kælder: 72 m²
Lukkede overdækninger: 34 m²
Carport: 24 m²
Udhus: 12 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 30.10.1962 - Dok om pligt til ved bebyggelse at anvende teglsten, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 05.12.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv samt affaldspladser skiltning mm, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 111507BO - Kommuneplan 2025

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 10.798.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 01.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra:

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 salgsoptillingens 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 D

Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 10.798.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 01.06.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u> | | |
|---|-----|---------------|--|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 29.739 | Kontantpris | kr. | 10.798.000 |
| Grundskyld | kr. | 19.771 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 66.650 |
| Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse | kr. | 188 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 19.000 |
| Skorstensfejning | kr. | 600 | I alt | kr. | 10.883.650 |
| Renovation mv. | kr. | 3.500 | | | |
| Grundejerforening | kr. | 3.000 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgivning ved egne rådgivere er ikke medtaget. Ej heller er eventuelle udgifter til bankgaranti/udbetaling medtaget. Køber skal således selv drage omsorg for at indhente priser herpå og lægge disse omkostninger ind i sit købsbudget. | | |
| Husforsikring/Brandforsikring | kr. | 6.000 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 62.798 | | | |

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: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 10.798.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 5.233

Dato: 01.06.2026

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. 1.030.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen