LIEBE
Tlf. +4598188800
liebe@liebe.dk
www.liebe.dk
CVR. 46043626

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. 9.245.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 6.237

Dato: 14.08.2026

Arkitekttegnet villa i Skåde Bakker med rene linjer, forskudte niveauer og grønne omgivelser

I rolige og naturskønne omgivelser i Skåde Bakker ligger denne arkitekttegnede villa fra 1969, hvor et kompromisløst formsprog, nøje udvalgte naturmaterialer og en hævet beliggenhed smelter sammen til en sjælden helhed. Boligens 197 kvadratmeter er disponeret i ét plan med forskudte niveauer, og resultatet er et hjem med markant karakter, underspillet elegance og en næsten poetisk ro. De store glaspartier inviterer de grønne omgivelser helt indenfor, og fra de hævede opholdsrum åbner der sig et stille kig mod Aarhusbugten.

Naturen, skoven og bugten

Adressen ligger i et af Højbjergs mest attraktive villakvarterer, hvor Skåde Bakkers hævede terræn giver luft, lys og en stilfærdig fornemmelse af privatliv. Marselisborgskovene begynder blot ti minutters gang fra matriklen, og på under fem minutter i bil når man Ballehage Strand med sin vinterbadeklub ved Aarhusbugten. Området forener på smukkeste vis nærhed til naturen og en helt central placering, idet både den eftertragtede Skåde Skole, dagligvareindkøb og offentlig transport findes få minutter væk, mens Aarhus midtby ligger under otte kilometer borte. Det er netop denne balance mellem skovens ro og storbyens puls, som gør beliggenheden så særlig.

Arkitektur med markant karakter

Villaen er opført i 1969 i mursten med tegltag og bærer tidens rene, kompromisløse formsprog. Boligen er bygget i forskudte niveauer, hvilket giver huset en spændende dynamik og en naturlig opdeling af rummene. Fra de centrale, hævede opholdsrum forstærkes fornemmelsen af lethed, og arkitekturen arbejder bevidst med lysindfald, kig og rumfornemmelse. De nøje udvalgte naturmaterialer skaber varme og autenticitet, mens de store glaspartier lader haven og himlens skiftende lys blive en levende del af boligen.

Køkkenet som æstetisk samlingspunkt

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

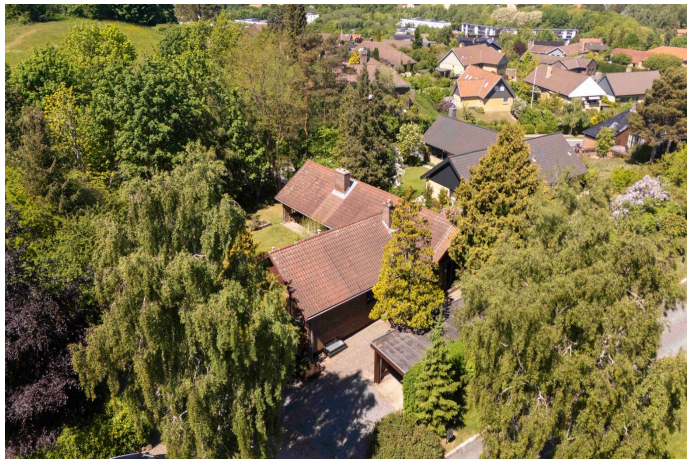
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

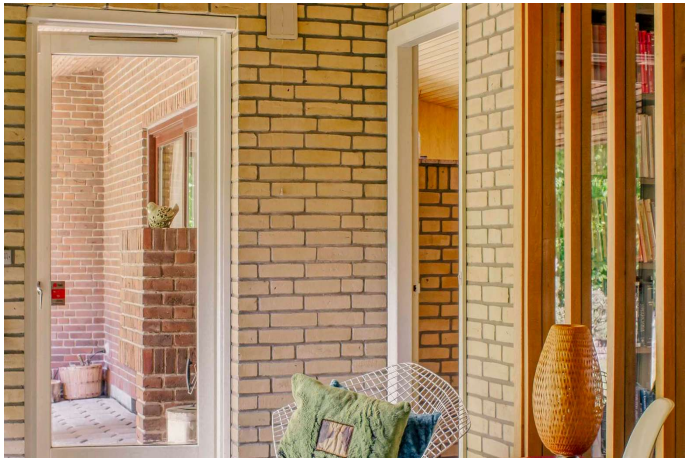
Liebe

Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 6.237

Dato: 14.08.2026





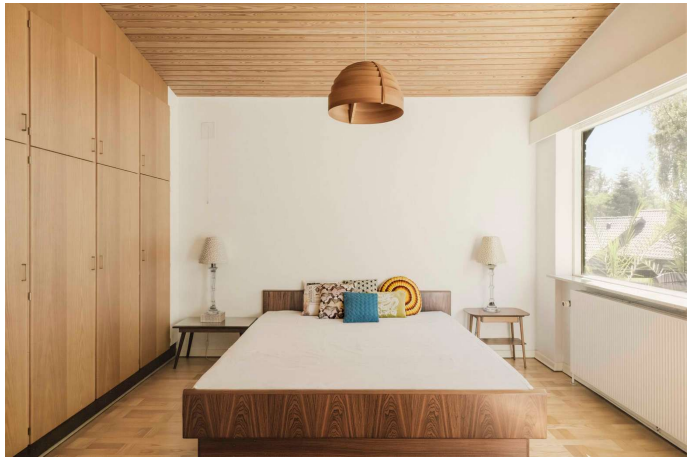
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

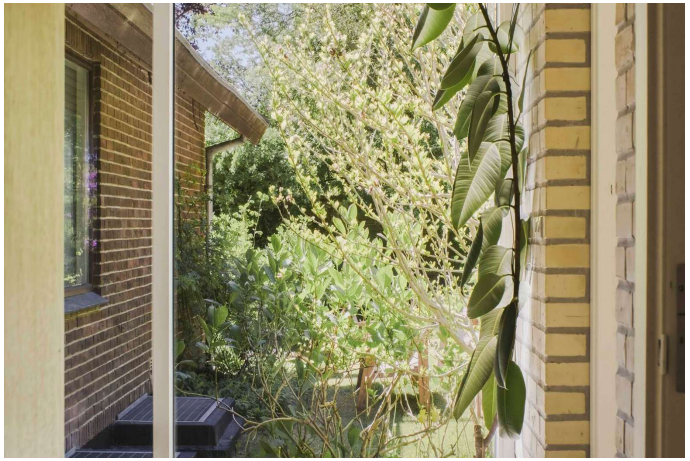
Liebe

Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 6.237

Dato: 14.08.2026





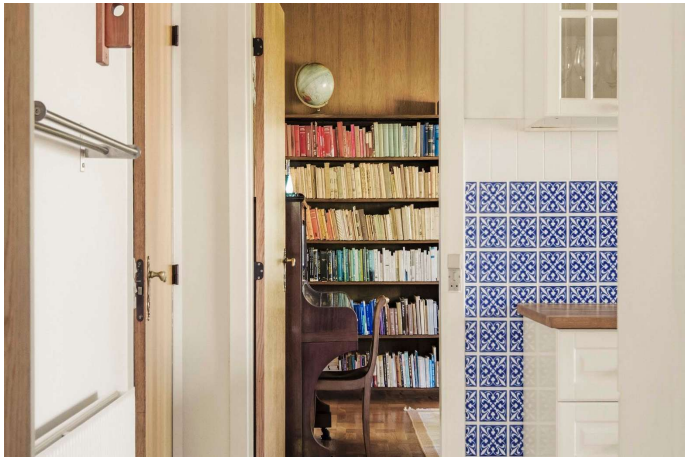
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 6.237

Dato: 14.08.2026



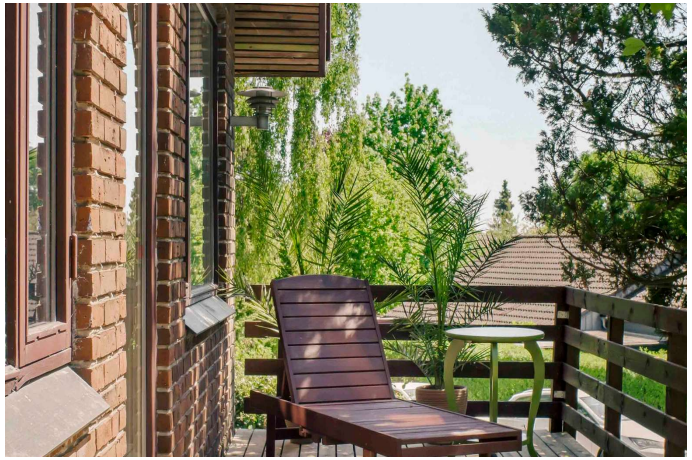
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

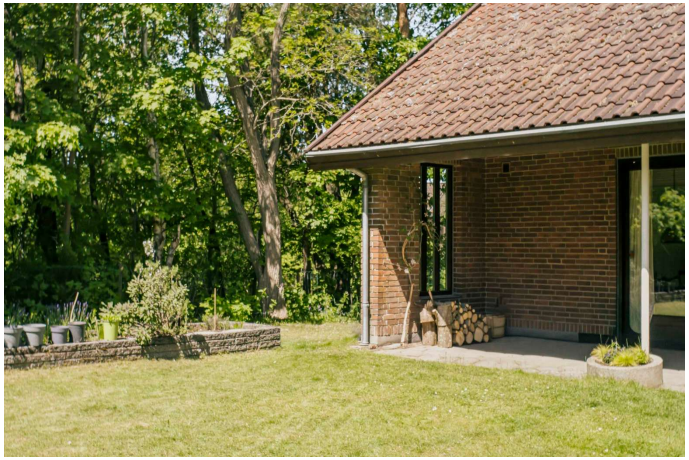
Liebe

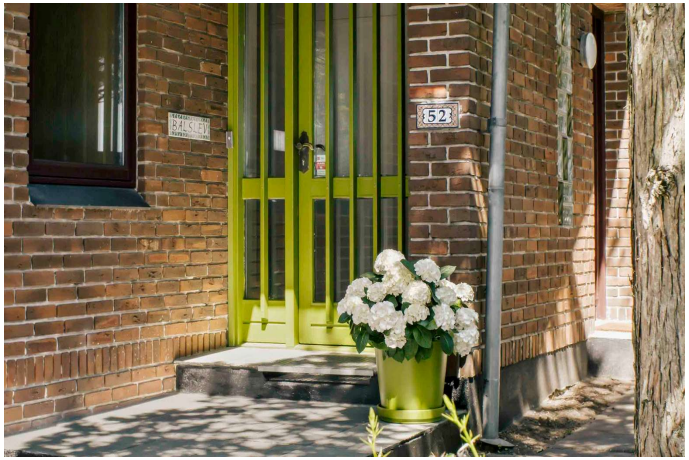
Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 6.237

Dato: 14.08.2026







COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 6.237

Dato: 14.08.2026

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 6.237

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	helårsbeboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	5le Skåde By, Skåde
BFE-nr.:	4253866
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	7.466.000
Grundværdi:	4.558.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.972.800
Grundlag for grundskyld:	3.646.400

Arealer**

Grundareal:	1.180 m^2
Boligareal i alt:	197 m^2
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	198 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	72 m^2
Lukkede overdækninger:	34 m^2
Carport:	24 m^2
Udhus:	12 m^2

** 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):

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden ansvar for boet., Køleskab (BEKO), Vaskemaskine (Whirlpool), Køleskab (Miele), Køleskab (SAMSUNG, Delvist defekt - særligt omkring fryser), Opvaskemaskine (Miele), Komfur (Miele), Ovn (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 6.237

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 34.000 Forbrug: 42.220 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Liebe

Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 6.237

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	30.461
Grundskyld	kr.	21.878
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	288
Skorstensfejning	kr.	566
Renovation mv.	kr.	3.085
Grundejerforening	kr.	3.000
Husforsikring/Brandforsikring	kr.	15.564
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	74.843

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.245.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	9.313.099

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.

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.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Elsdyrvænget 52, Skåde Bakker, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 9.245.000

Sagsnr.: 823615
Ejerudgift/md.: kr. 6.237

Dato: 14.08.2026

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 relakseres 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

Andre forhold af væsentlig betydning
Drikkevandsinteresser
Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder jf. ejendomsdatarapport.

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Skovbyggelinje
Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Byggelinjen udgør en 300 meters beskyttelseszone omkring skove, hvor der som udgangspunkt er forbud mod at opføre ny bebyggelse eller ændre eksisterende forhold uden dispensation fra myndighederne.

Berigtigelse
Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til handlens berigtigelse, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation