

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: Rishøjvej 11, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 32.000.000

Sagsnr.: 492839
Ejerudgift/md.: kr. 15.376

Dato: 06.07.2026



Ekstravagant Patriciervilla med privat park og ekstra grund

Velkommen til en af Risskops mest eftertragtede ejendomme – et arkitektonisk mesterværk fra 1916, hvor patricierstilens elegance møder moderne luksus i en sublim symfoni. Dette er ikke blot en villa – det er et statement om stil, smag og kompromisløs kvalitet.

Ejendommen er nænsomt bevaret og raffineret med respekt for hver eneste detalje: smukke stuklofter, originale dørpartier og elegante trappemotiver, der leder blikket op mod loftshøjder, der imponerer fra første skridt indenfor. Omkring villaen strækker sig en eksklusiv, park-lignende grund på over 2000 m², komplet med private terrasser, elegante stier og en opvarmet swimmingpool – perfekt integreret i villaens majestætiske rammer.

Beliggende direkte til Risskov Skov, tilbyder ejendommen en usammenlignelig kombination af fredfyldt natur og skiftende årstiders skønhed, samtidig med at huset er let tilbagetrukket for at sikre optimal lys, luft og privatliv. Kvarteret – det prestigefyldte Stationsgadekvarter – oser af historisk charme, grøn idyl og eksklusiv adresse, hvor hver villa har sin egen fortælling.

Indenfor mødes man af en hall, der er et sandt mesterværk: elegant trappe, imponerende loftshøjde og udsøgte arkitektoniske detaljer, der straks sætter tonen for hjemmets luksuriøse univers. Stueetagen byder på et køkken-alrum i højeste klasse med panoramaudsigt til haven og skoven, flankeret af to stuer, hvor originale stuklofter og detaljerede paneler skaber en atmosfære af klassisk elegance og tidløs luksus.

Førstesalen byder på et forældresoveværelse i absolut topklasse med direkte adgang til to private altaner – udsigten over skov og kvarter er intet mindre end betagende. Etagen omfatter yderligere tre værelser, et generøst walk-in closet og et stilfuldt badeværelse med både kar og regnbruser i luksuriøs finish.

Andensalen præsenterer store, lyse værelser, som kun kan opleves fuldt ud

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.

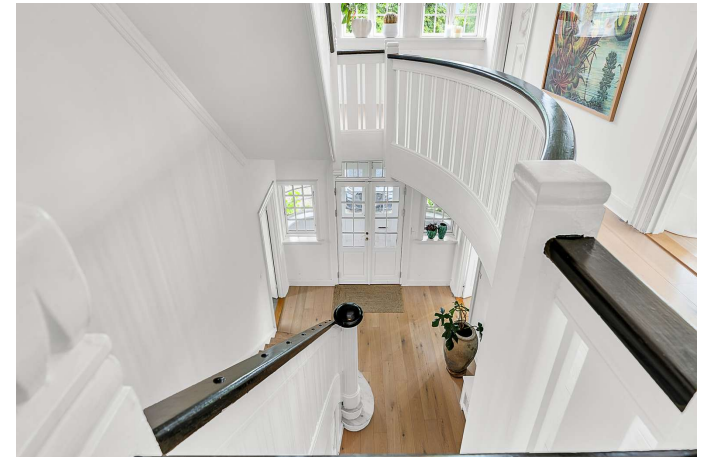
Ansvarlig ejendomsmægler: Bo Lynge Nielsen

Liebe

Adresse: Rishøjvej 11, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 32.000.000

Sagsnr.: 492839
Ejerudgift/md.: kr. 15.376

Dato: 06.07.2026

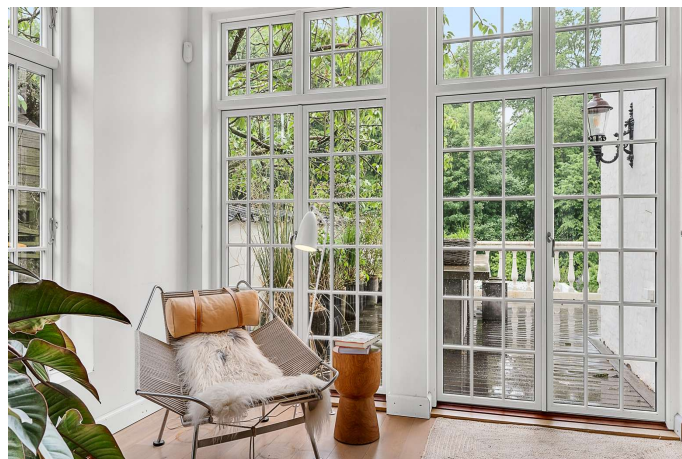
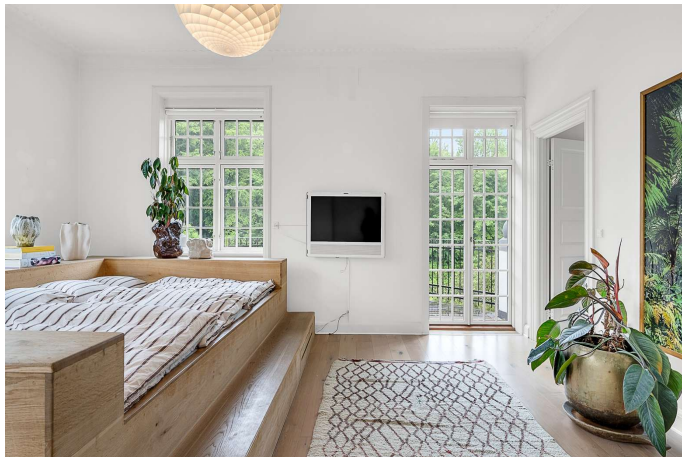


Liebe

Adresse: Rishøjvej 11, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 32.000.000

Sagsnr.: 492839
Ejerudgift/md.: kr. 15.376

Dato: 06.07.2026



Adresse: Rishøjvej 11, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 32.000.000

Sagsnr.: 492839
Ejerudgift/md.: kr. 15.376

Dato: 06.07.2026



Adresse: Rishøjvej 11, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 32.000.000

Sagsnr.: 492839
Ejerudgift/md.: kr. 15.376

Dato: 06.07.2026



Liebe

Adresse: Rishøjvej 11, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 32.000.000

Sagsnr.: 492839
Ejerudgift/md.: kr. 15.376

Dato: 06.07.2026

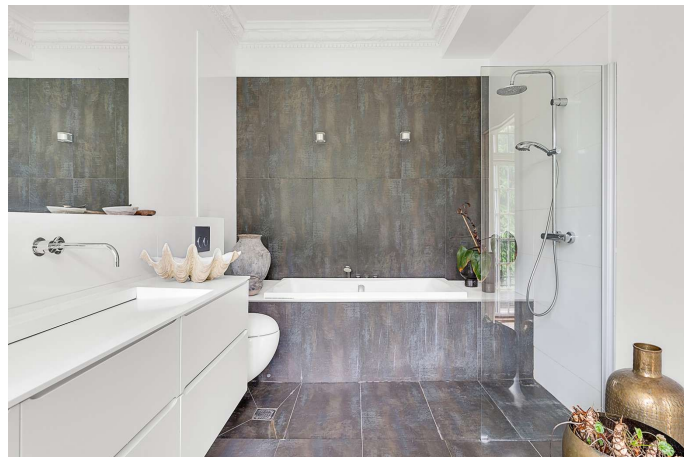
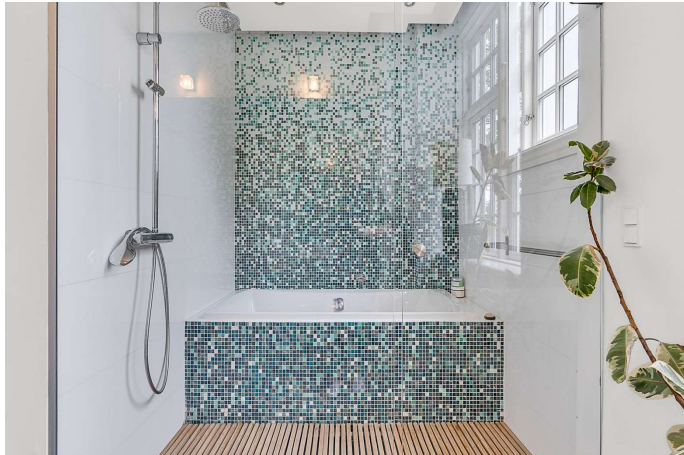


Liebe

Adresse: Rishøjvej 11, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 32.000.000

Sagsnr.: 492839
Ejerudgift/md.: kr. 15.376

Dato: 06.07.2026

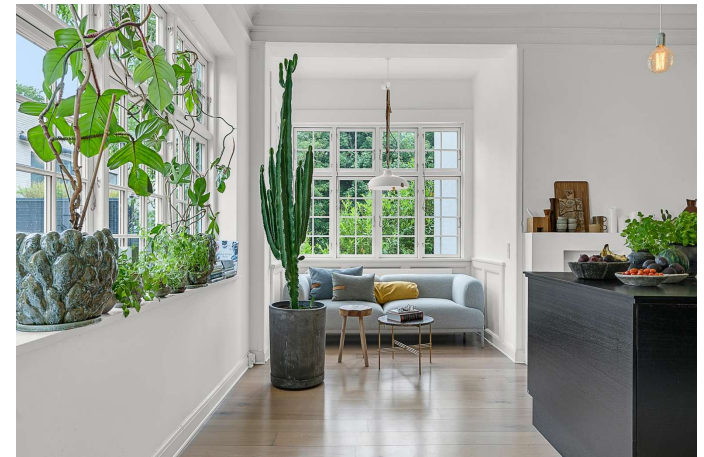


Liebe

Adresse: Rishøjvej 11, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 32.000.000

Sagsnr.: 492839
Ejerudgift/md.: kr. 15.376

Dato: 06.07.2026



Liebe

Adresse: Rishøjvej 11, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 32.000.000

Sagsnr.: 492839
Ejerudgift/md.: kr. 15.376

Dato: 06.07.2026



Adresse: Rishøjvej 11, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 32.000.000

Sagsnr.: 492839
Ejerudgift/md.: kr. 15.376

Dato: 06.07.2026

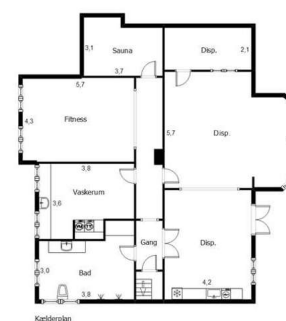
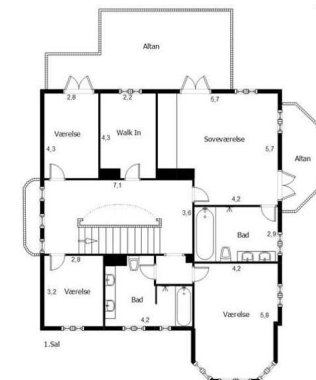
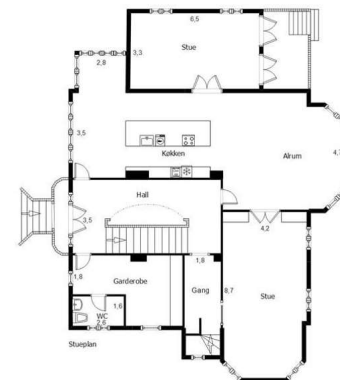
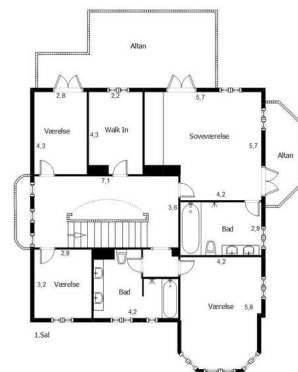
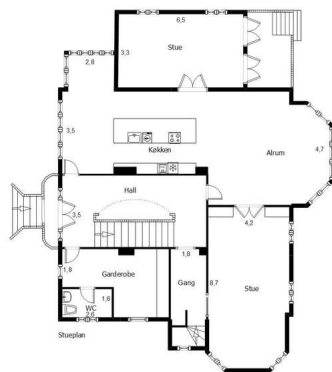


Liebe

Adresse: Rishøjvej 11, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 32.000.000

Sagsnr.: 492839
Ejerudgift/md.: kr. 15.376

Dato: 06.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

Vejledende plantegning uden ansvar.

Adresse: Rishøjvej 11, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 32.000.000

Sagsnr.: 492839
Ejerudgift/md.: kr. 15.376

Dato: 06.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 8a Vejlbj By, Risskov
BFE-nr.: 100067408
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1916/2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 19.660.000
Grundværdi: 4.050.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 15.728.000
Grundlag for grundskyld: 3.240.000

Arealer**

Grundareal: 795 m²
Boligareal i alt: 436 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 204 m²
Garage: 60 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: 23.12.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse, samt vej og hegn Akt 63_T-B_566
- Nr. 2: 18.05.1904 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Akt 63_T-B_566
- Nr. 3: 16.09.1993 - Lokalplan nr. 470
- Nr. 4: 16.09.2014 - Vedtægter for Grundejerforeningen Rishøjvej 5-11

Planer

Kommuneplan 150203BO - Kommuneplan 2025
Lokalplan 470 - Boligområde og offentligt rekreativt område ved Harald Selmers Vej/Østre Skovvej i Risskov

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: Rishøjvej 11, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 32.000.000

Sagsnr.: 492839
Ejerudgift/md.: kr. 15.376

Dato: 06.07.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 44.600 Forbrug: 51.000 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgssopstillingens 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 B

Adresse: Rishøjvej 11, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 32.000.000

Sagsnr.: 492839
Ejerudgift/md.: kr. 15.376

Dato: 06.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	140.030
Grundskyld	kr.	19.440
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	200
Skorstensfejning	kr.	600
Renovation mv.	kr.	3.085
Husforsikring/Brandforsikring	kr.	19.155
Grundejerforening	kr.	2.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	184.510

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	32.000.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	193.850
I alt	kr.	32.193.850
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.

Adresse: Rishøjvej 11, 8240 Risskov
Kontantpris: kr. 32.000.000

Sagsnr.: 492839
Ejerudgift/md.: kr. 15.376

Dato: 06.07.2026

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 afgiftspantebreve 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. 5: hovedstol kr. 15.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen