



REAL

Ny Moesgårdvej 45, 8270 Højbjerg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	182
Kontant	8.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.353	Grund m ²	1.111
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **73701094**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. +45 26338620 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

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: Ny Moesgårdvej 45, 8270 Højbjerg

Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73701094

Ejerudgift/md.: kr. 5.353

Dato: 25.06.2026



Unik villa med panoramaudsigt i Skåde Bakker - en perle over Aarhus

Velkommen til denne yderst velholdte og attraktive villa, der er højt beliggende i det eftertragtede område Skåde Bakker. Med et boligareal på hele 182M², opført i 1971, byder denne ejendom på en udsøgt kombination af rummelighed og klassisk charme. Fra det øjeblik du træder ind, vil du blive mødt af store lyse og luftige opholdsrum samt værelser, der alle emmer af kvalitet og stil.

Husets hjerte er den imponerende opholdsstue med panoramaudsigt over Aarhus. Her kan du nyde synet af byens silhuet fra din egen pejsopvarmede stue – et perfekt sted at samle familie og venner til hyggelige stunder. Soveværelset er designet med komfort for øje og har direkte adgang til et moderne toilet/badeværelse, hvilket sikrer maksimal bekvemmelighed.

Ejendommens klimaskærm er særdeles godt vedligeholdt med nyere vinduer og udhæng udført i vedligeholdelsesfrie materialer. Det flotte tegltag sammen med de tidløse gule mursten giver huset et klassisk udtryk, der aldrig går af mode. Udenfor venter en spændende have anlagt i flere plan; her finder du terrasser hvoraf én tilbyder en ugenert udsigt over området – ideel til afslapning eller festlige sammenkomster.

Beliggenheden kunne ikke være bedre: Højt placeret i Skåde Bakker får du både roen fra naturen omkring dig med Marselisborg Skovene og strande indenfor 10 minutters afstand, samt nærheden til Aarhus' pulserende liv. Denne villa repræsenterer en sjælden mulighed for at erhverve sig en bolig hvor æstetik, funktionalitet og beliggenhed går op i en højere enhed.

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.

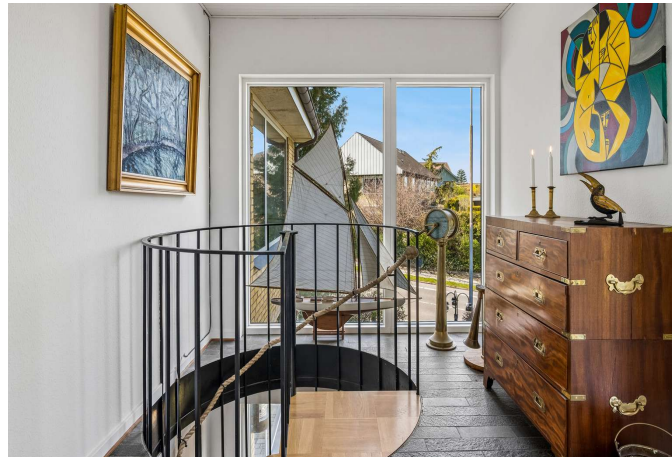
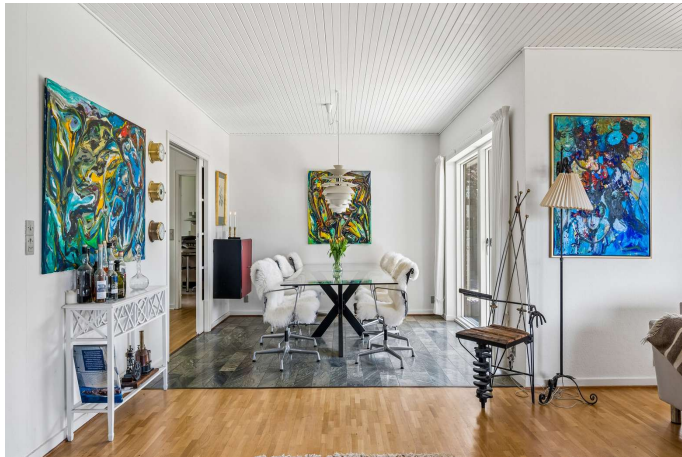
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten M. Andersen

Adresse: Ny Moesgårdvej 45, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73701094
Ejerudgift/md.: kr. 5.353

Dato: 25.06.2026





Adresse: Ny Moesgårdvej 45, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73701094
Ejerudgift/md.: kr. 5.353

Dato: 25.06.2026





Adresse: Ny Moesgårdvej 45, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73701094
Ejerudgift/md.: kr. 5.353

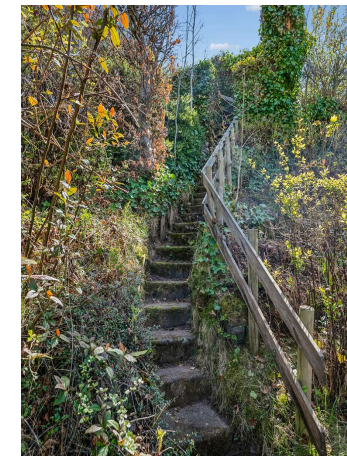
Dato: 25.06.2026



Adresse: Ny Moesgårdvej 45, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73701094
Ejerudgift/md.: kr. 5.353

Dato: 25.06.2026

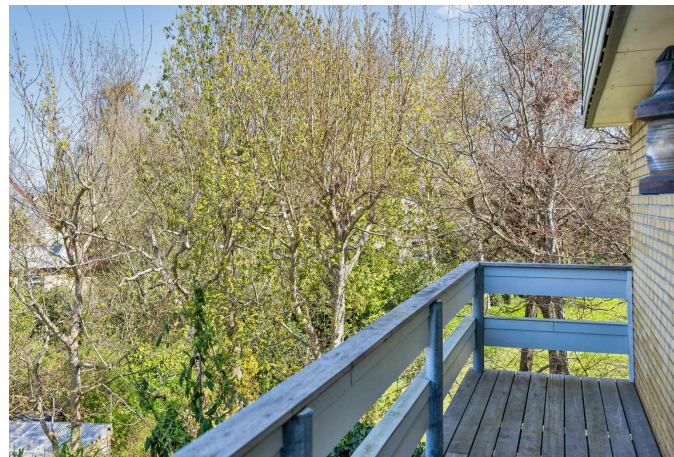
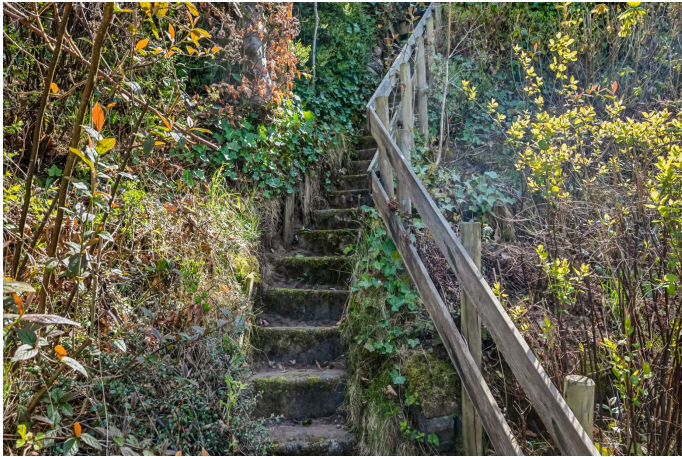




Adresse: Ny Moesgårdvej 45, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73701094
Ejerudgift/md.: kr. 5.353

Dato: 25.06.2026



Adresse: Ny Moesgårdvej 45, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73701094
Ejerudgift/md.: kr. 5.353

Dato: 25.06.2026



Adresse: Ny Moesgårdvej 45, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73701094
Ejerudgift/md.: kr. 5.353

Dato: 25.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



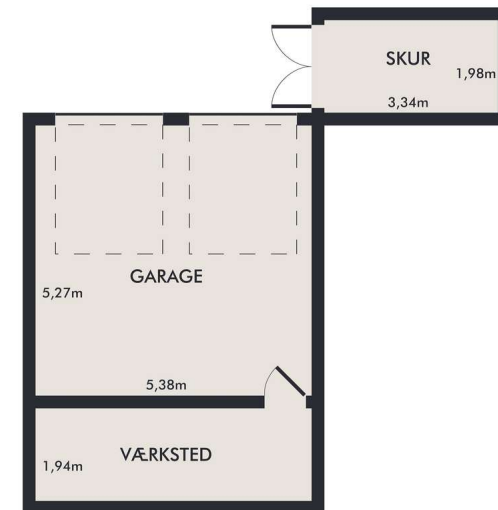
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ny Moesgårdvej 45, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73701094
Ejerudgift/md.: kr. 5.353

Dato: 25.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ny Moesgårdvej 45, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73701094
Ejerudgift/md.: kr. 5.353

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 51b Skåde By, Skåde
BFE-nr.: 4253863
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.761.000
Grundværdi: 3.918.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.408.800
Grundlag for grundskyld: 3.134.400

Arealer**

Grundareal: 1.111 m²
Boligareal i alt: 182 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 86 m²
Garage: 47 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. : 25.06.2026 -
- 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):

Komfur (Induktion), Kogeplade (Induktion), Ovn (Blomberg), Emhætte, Alle andre hårde hvidevare I huset medfølger IKKE., Udendørs kobberlamper medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ny Moesgårdvej 45, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73701094
Ejerudgift/md.: kr. 5.353

Dato: 25.06.2026

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: Forsikringspolice nr. 9054850694

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret vurdering og beskatningsgrundlag

Oplysninger om ejendomsværdi, grundværdi samt tilhørende beskatningsgrundlag i salgsoptstillingen er beregnet på baggrund af den senest foreliggende ejendomsvurdering samt relevante indeks og oplysninger tilgængelige på tidspunktet for salgsoptstillingens udarbejdelse. De anførte ejerudgifter vedrørende ejendomsværdiskat og grundskyld er derfor estimerede og kan ændre sig ved Vurderingsstyrelsens endelige fastsættelse af vurdering og beskatningsgrundlag.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.312 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme er ca kr. 5.000 højere end normalt, da der har været et rørbrud på det varme vand i juni/juli 2025.
Forsyningselskab - Kredsløb

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Eventuelle ændringer i ejendommens forhold, herunder men ikke begrænset til BBR-oplysninger, grundareal, planforhold, offentlige registreringer eller øvrige forhold, kan få betydning for den endelige vurdering og beskatning.

Såfremt de endelige vurderinger og beskatningsgrundlag afviger fra de i salgsoptstillingen anførte, kan dette medføre ændringer i de beregnede ejerudgifter. Eventuelle afvigelser – uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning – er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedrørende vurderingsforhold, beskatningsgrundlag og de heraf afledte økonomiske konsekvenser.

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 salgsoptstillingens 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.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ny Moesgårdvej 45, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73701094
Ejerudgift/md.: kr. 5.353

Dato: 25.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.585	Kontantpris	kr.	8.195.000
Grundskyld	kr.	18.806	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.050
Renovation	kr.	4.450	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.500
Ejendomsbidrag/rottebekæmpelse	kr.	197	I alt	kr.	8.255.550
Villaforsikring	kr.	13.200			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	64.238			

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: 410.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.438 md. / 533.255 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.992 md. / 431.900 år v/25,26 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Ny Moesgårdvej 45, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 73701094
Ejerudgift/md.: kr. 5.353

Dato: 25.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 4.200.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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



Mød holdet bag dit boligsalg

Ejendomsmægler: Carsten A. Tlf.: 26338620 Mail: cma@mailreal.dk
Dunia Klitgaard Haddad Kontor Stewardesse Mail: dkh@mailreal.dk
Luna Andersen Salg & Backoffice |Mail: la@mailreal.dk