



**REAL**

## Fritz Sybergs Vej 5, 8270 Højbjerg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>137</b>
Kontant	<b>11.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>6.346</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.268</b>
Byggeår/ombygget	<b>1936/2014</b>	Energimærke	

Sagsnr. **73701082**

**RealMæglerne** Carsten Andersen

Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. +45 26338620 / [www.realmaeglerne.dk/højbjerg](http://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: Fritz Sybergs Vej 5, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 73701082  
Ejerudgift/md.: kr. 6.346

Dato: 06.05.2026



### Udsigtvilla med klassisk charme og moderne komfort

Velkommen til denne enestående udsigtvilla beliggende på den eftertragtede Fritz Sybergs Vej i Højbjerg. Denne ejendom kombinerer klassisk arkitektur fra 1936 med moderne opdateringer, der tilsammen skaber et hjem, der både er stilfuldt og funktionelt. Med et boligareal på 137 kvadratmeter plus en delvis moderniseret kælder, tilbyder denne villa rigelig plads til både afslapning og aktivitet.

Når du træder ind i huset, bliver du mødt af et smukt Multiform køkken/alrum med asketrægulv, der indbyder til hyggelige stunder med familie og venner. De to-delte opholdsstuer åbner op mod en vestvendt udsigtsterrasse, hvorfra du kan nyde de mest betagende solnedgange over Højbjergs naturskønne landskab. Badeværelset er lyst og moderniseret med et elegant terrazzogulv, som tilfører rummet en tidløs elegance.

Førstesalen byder på et master bedroom med fantastisk udsigt samt to yderligere gode værelser og endnu et badeværelse. Heroppe finder du også kontorpladsen ideel for dem, der arbejder hjemmefra eller har brug for et stille hjørne til fordybelse.

Kælderen er delvist moderniseret og indeholder nye disponible rum samt kontorer – perfekt til kreative projekter eller ekstra opbevaring. Derudover findes her vaskerum udstyret med toilet og badekar – en praktisk løsning for den travle hverdag.

Ejendommen er omkranset af flere udsigtsterrasser udført i ædeltræ, hvor den danske sommer kan nydes i fulde drag i fredfyldte omgivelser. Beliggenheden bag den fredede Gravhøj sikrer privatlivets fred midt i naturens skød.

Fritz Sybergs Vej anses som én af de mest attraktive adresser i området – kendt for sin rolighed og høje beliggenhed med panoramaudsigt over det smukke Højbjerg. Fra adressen er der kort afstand til Kongelunden, Mindeparken, Marselisborgskovene, stranden og Dronningens Have.

### 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.

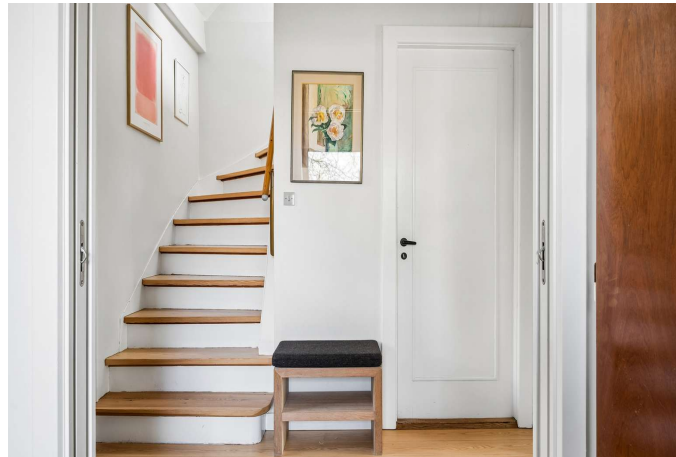
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten M. Andersen

Adresse: Fritz Sybergs Vej 5, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 73701082  
Ejerudgift/md.: kr. 6.346

Dato: 06.05.2026



Adresse: Fritz Sybergs Vej 5, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 73701082  
Ejerudgift/md.: kr. 6.346

Dato: 06.05.2026





Adresse: Fritz Sybergs Vej 5, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 73701082  
Ejerudgift/md.: kr. 6.346

Dato: 06.05.2026





Adresse: Fritz Sybergs Vej 5, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 73701082  
Ejerudgift/md.: kr. 6.346

Dato: 06.05.2026

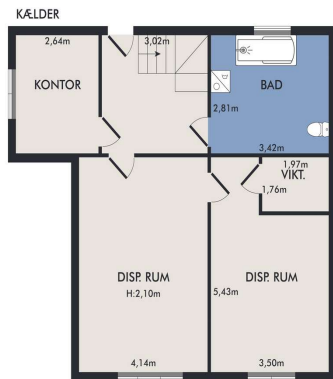


Adresse: Fritz Sybergs Vej 5, 8270 Højbjerg  
 Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 73701082  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.346

Dato: 06.05.2026

REAL



REAL



REAL



REAL





---

Adresse: Fritz Sybergs Vej 5, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 73701082  
Ejerudgift/md.: kr. 6.346

Dato: 06.05.2026

---



Adresse: Fritz Sybergs Vej 5, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 73701082  
Ejerudgift/md.: kr. 6.346

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Aarhus  
Matr.nr.: 20cr Holme By, Skåde  
BFE-nr.: 4252807  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1936/2014

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.268 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 137 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 70 m<sup>2</sup>  
Garage: 20 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 8.672.000  
Grundværdi: 5.308.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.937.600  
Grundlag for grundskyld: 4.246.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 05.01.1921 - Dok om vej mv  
- Nr. 2: 24.01.1964 - Byplanvedtægt

**Planer**

Kommuneplan 110902BO - Kommuneplan 2025  
Lokalplan H-T\_8 - Parcelhusområde ved Holmevej, Rosenvangs Allé og Egebæksvej i Holme

Tilbehør:

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

Løvenfod badekar i kælderen, Køleskab (Liebherr), Emhætte (Gagenau), Opvaskemaskine (Miele), Ovn (Miele), Kogeplade (Gas kogeplade Witt), Eventuelt B&O højtale, Vaskemaskine (Miele), 3 sol markiser. Alle gardine. Eventuelt indbygget skab i kælderen. El oplade ved garagen. Waoo modem til fibernet. 3 stykke fastnet telefoner B&O. Brandeoven Andersen 8.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fritz Sybergs Vej 5, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 73701082  
Ejerudgift/md.: kr. 6.346

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikrings nr: 9609450166

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.075 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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



Adresse: Fritz Sybergs Vej 5, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 73701082  
Ejerudgift/md.: kr. 6.346

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	35.382	Kontantpris	kr.	11.995.000
Grundskyld	kr.	25.478	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	73.850
Ejendomsforsikring	kr.	9.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
ROTTEBEKÆMPELSE	kr.	358	I alt	kr.	12.078.850
SKORSTENSFEJNING	kr.	1.730			
Renovation	kr.	3.690			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	76.154			

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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 65.668 md. / 788.012 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 53.192 md. / 638.300 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: 30.04.2026

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: Fritz Sybergs Vej 5, 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 73701082  
Ejerudgift/md.: kr. 6.346

Dato: 06.05.2026

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. 4.030.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 1.000.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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](mailto:cma@mailreal.dk)  
**Dunia Klitgaard Haddad** Kontor Stewardesse Mail: [dkh@mailreal.dk](mailto:dkh@mailreal.dk)  
**Luna Andersen** Salg & Backoffice |Mail: [la@mailreal.dk](mailto:la@mailreal.dk)