

Grøfthøjparken 151, st. 4, 8260 Viby J

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**106**
Kontant	**1.695.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.304**		
Byggeår	**1969**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **737011111**

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

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
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: Grøfthøjparken 151, st. 4, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 1.695.000
Sagsnr.: 737011111
Ejerudgift/md.: kr. 3.304
Dato: 20.11.2026



Lys og rummelig 106 m² 3 / 4 vær. ejerlejlighed med solrig altan nær Aarhus C

Velkommen til en indbydende ejerlejlighed på 106 m², hvor planløsning, moderniseringer og beliggenhed går op i en højere enhed, der er lavet et ekstra værelse i den store lyse opholdsstue Her får du en bolig med sjælden god rumfornemmelse, masser af anvendelsesmuligheder og en skøn placering blot ca. 5 km fra Aarhus C. Lejligheden egner sig både til parret, den lille familie eller som delevenlig bolig for dem, der ønsker fleksibilitet i hverdagen.

Boligen byder velkommen i en rummelig entré med smarte skydedøre til opbevaring, så overtøj og sko nemt kan gemmes af vejen. Herfra fornemmes de originale gulve, som kan slibes og behandles efter eget ønske. Til venstre ligger et godt værelse, der kan fungere som børneværelse, kontor, gæsteværelse eller hobbyrum. Badeværelset er fra 2020 og fremstår lyst og moderne med flotte mosaikfliser i brusenichen, lyse klinker på gulvet og en elegant glasvæg, der giver et stilrent og praktisk udtryk.

Køkkenet er et HTH-køkken fra 2017 med lyse elementer, god skabsplads og alt i hvidevarer, herunder både opvaskemaskine og vaskemaskine. Herfra åbner boligen sig mod det store opholdsrum, hvor der er plads til både spiseafdeling og sofaarrangement. Stuen indbyder til hyggelige hverdagsstunder, men rummer også nemt et langbord til større selskaber. Fra stuen er der adgang til den store vestvendte altan med skøn udsigt over grønne områder, hvor sommeraftenerne kan nydes til solen går ned.

Derudover får du et disponibelt rum samt et stort østvendt soveværelse, hvor man let kan etablere en væg, hvis der ønskes ekstra værelser. Ejerforeningen er velfungerende, der er gratis parkering og eget depotrum. I nærområdet finder du både indkøb, offentlig transport og skøn natur, hvilket gør hverdagen både bekvem og attraktiv. En bolig med plads, lys og potentiale i et område, der er nemt at holde af.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Grøfthøjparken 151, st. 4, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 737011111
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 20.11.2026







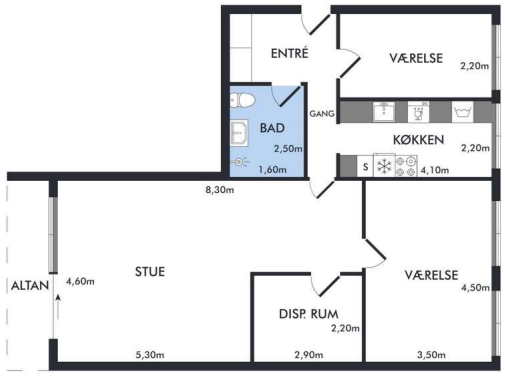

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

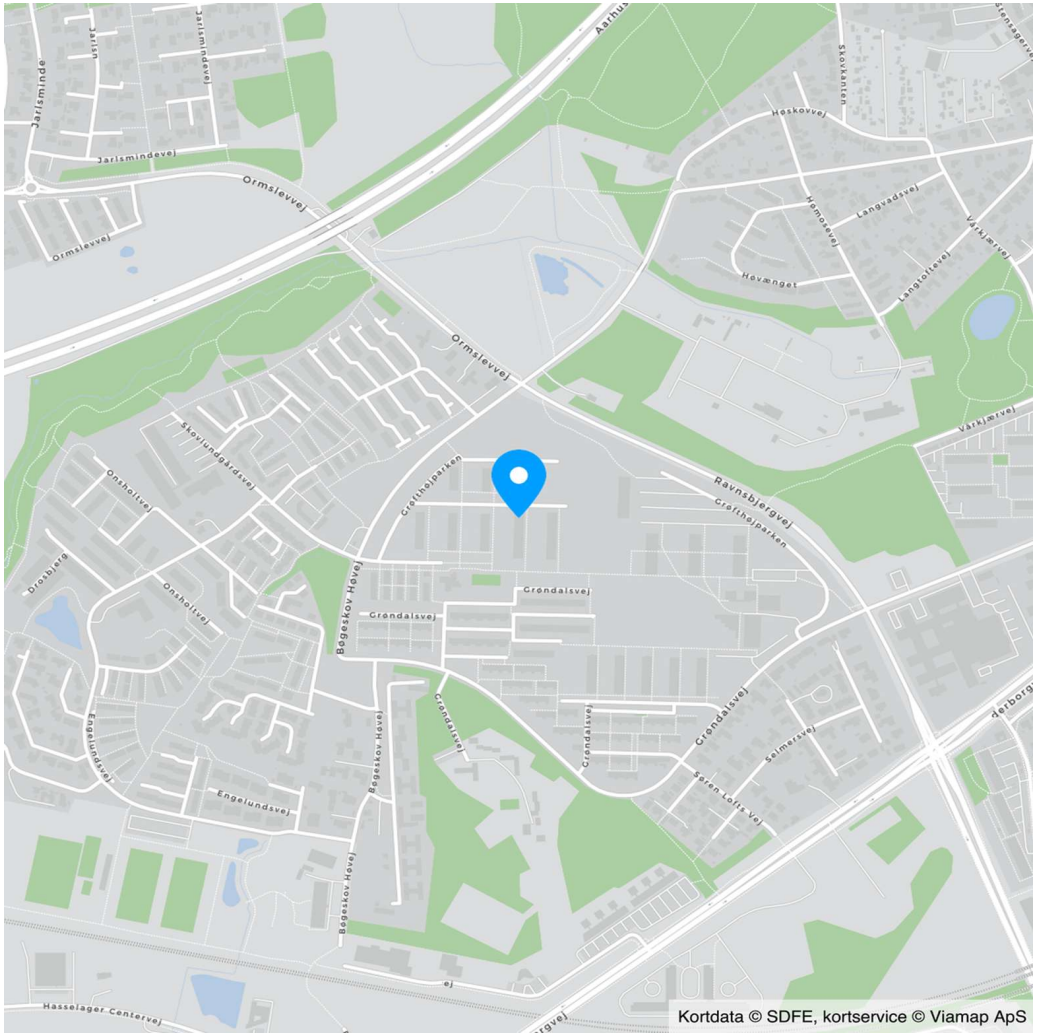
Adresse: Grøfthøjparken 151, st. 4, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 737011111
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 20.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Grøfthøjparken 151, st. 4, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 737011111
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	4ie Viby By, Viby
BFE-nr.:	367867
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.501.000
Grundværdi:	691.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.200.800
Grundlag for grundskyld:	552.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	99	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	99	m^2
BBR-boligareal:	106	m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 09.05.1938 - Dok om afkald på færdselsret
- Nr. 2: 09.08.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv
- Nr. 3: 13.11.1968 - Byplanvedtægt
- Nr. 4: 05.11.1973 - Dok om administration af ejendommen mv 63_R-C_120
- Nr. 6: 15.08.2019 - Tillæg til dato/løbenr.: 05.11.1973-15100-63

Planer
Kommuneplan 120903BO - Kommuneplan 2025
Lokalplan Vib_14 - Boligområde samt lokalcenter, kirke og institutioner i Grøfthøjparken

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

Komfur, Kogeplade, Ovn, Emhætte, Køle/fryseskab, Tørretumbler, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Grøfthøjparken 151, st. 4, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 737011111
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 20.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

A conto varme: 700 kr.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Grøfthøjparken 151, st. 4, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 737011111
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.124
Grundskyld	kr.	3.317
Fællesudgifter	kr.	22.548
Grundfond	kr.	3.510
Vedligeholdelsesfond	kr.	3.120
Fælleslån 2	kr.	1.025
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.644

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
I alt	kr.	1.707.050

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.560 md. / 114.725 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.743 md. / 92.920 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Grøfthøjparken 151, st. 4, 8260 Viby J Kontantpris: kr. 1.695.000	Sagsnr.: 737011111 Ejerudgift/md.: kr. 3.304	Dato: 20.11.2026

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. 7: hovedstol kr. 817.000 Nr. 8: hovedstol kr. 476.027 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 26 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: 8270@mailreal.dk

Luna Andersen Salg & Backoffice Tlf.: 24878550 Mail: la@mailreal.dk