



REAL

Risdalsvej 22, 8260 Viby J

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	92
Kontant	3.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.537	Grund m ²	783
Byggeår	1960	Energimærke	C

Sagsnr. **73701078**

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: Risdalsvej 22, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 73701078
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

Dato: 17.03.2026



Indflytningsklar villa i Viby - Perfekt begynderhus til under 3.7 mil!

Velkommen til denne charmerende og indflytningsklare villa beliggende i det attraktive område af Viby. Med sine 92 kvadratmeter tilbyder dette hjem den perfekte kombination af komfort og funktionalitet, ideelt som et begynderhus eller et fremragende alternativ til et rækkehus. Her kan du bo nemt og godt uden at gå på kompromis med kvaliteten.

Villaen er klassisk indrettet, men samtidig moderniseret med moderne materialer og farver, der giver en frisk og tidssvarende atmosfære. Det flotte køkken/alrum er blevet opdateret for at skabe et åbent rum, der flyder sammen med opholdsstuen, hvilket danner hyggelige rammer for familien. Her kan I nyde mange stunder sammen i lyse omgivelser.

En af de store fordele ved denne ejendom er dens fleksibilitet; indretningen kan let ændres efter jeres ønsker og behov, så I får præcis det hjem, I drømmer om. Udenfor finder I en nemt anlagt have med en stor græsplæne perfekt til leg og afslapning. Haven vender mod syd/vest, hvilket sikrer masser af lys og sol hele dagen.

Beliggenheden i Viby er yderst attraktiv med kort afstand til alle hverdagens nødvendigheder såsom skoler, indkøbsmuligheder og gode muligheder for offentlig transport. Fra adressen er der kort afstand til Viby Torv og Viby Centret med gode indkøbsmuligheder, butikker og caféer. Derudover ligger både Viby Stadion, fitnesscentre og Brabrandstien i nærheden, så der er rig mulighed for både aktivitet og afslapning i hverdagen. Alt i alt er dette hus ikke bare en bolig men også en livsstil; her får du muligheden for at leve bekvemt i smukke omgivelser.

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: Risdalsvej 22, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 73701078
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

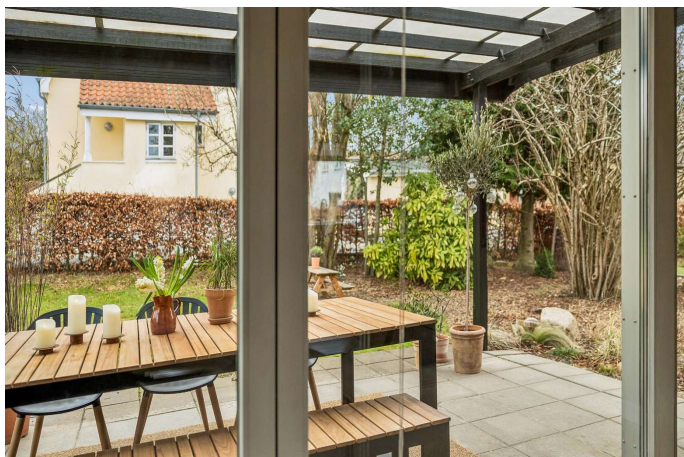
Dato: 17.03.2026



Adresse: Risdalsvej 22, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 73701078
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

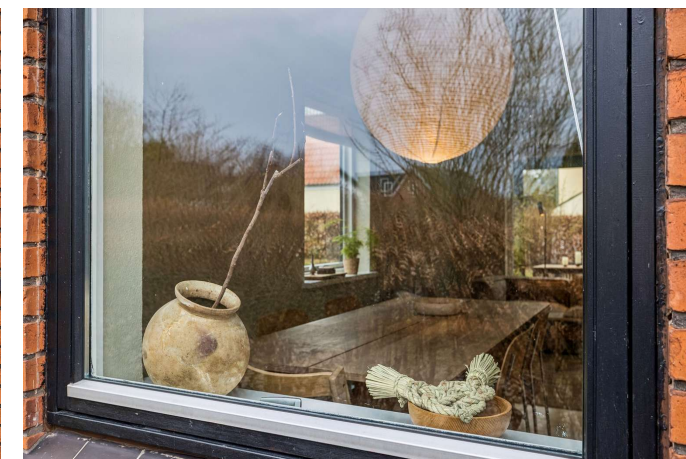
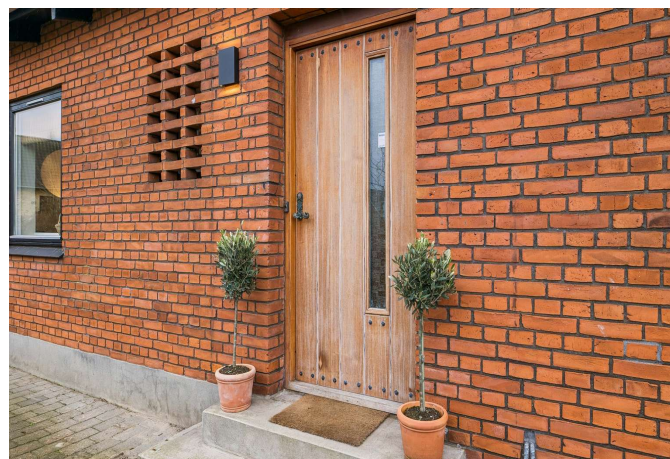
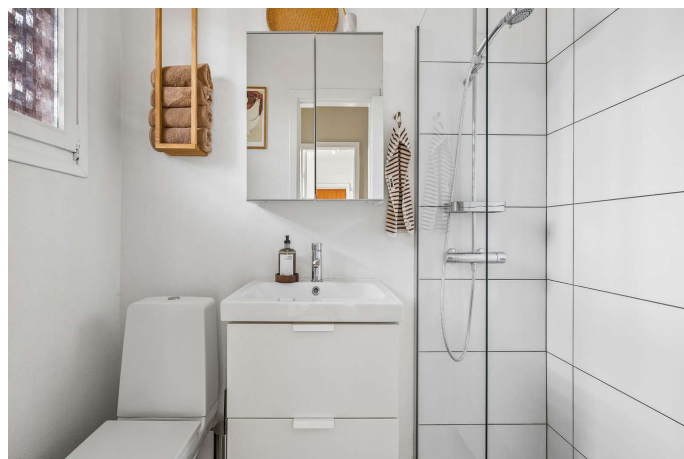
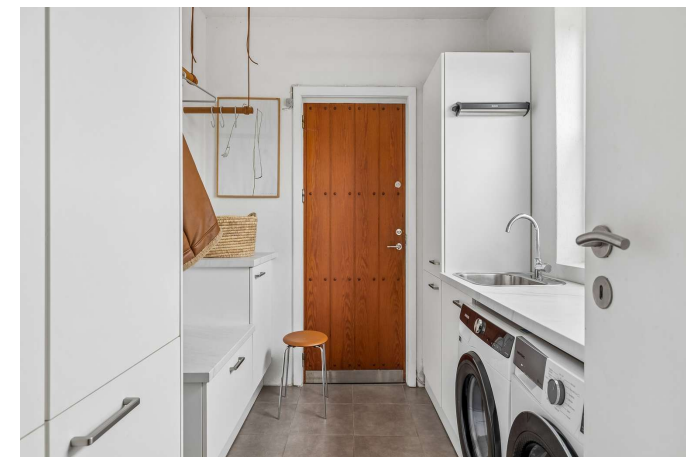
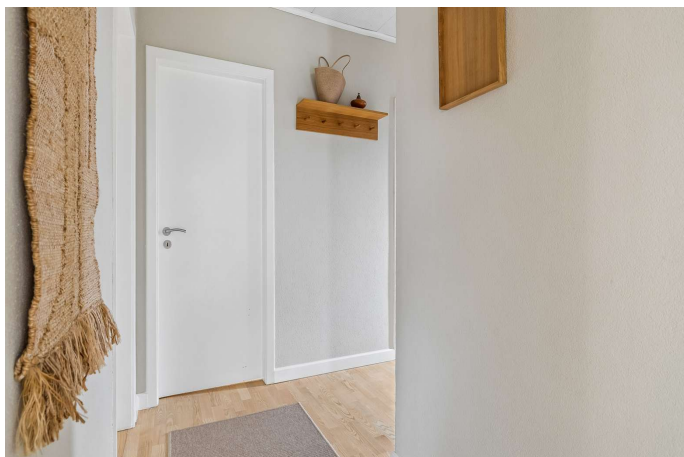
Dato: 17.03.2026



Adresse: Risdalsvej 22, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 73701078
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

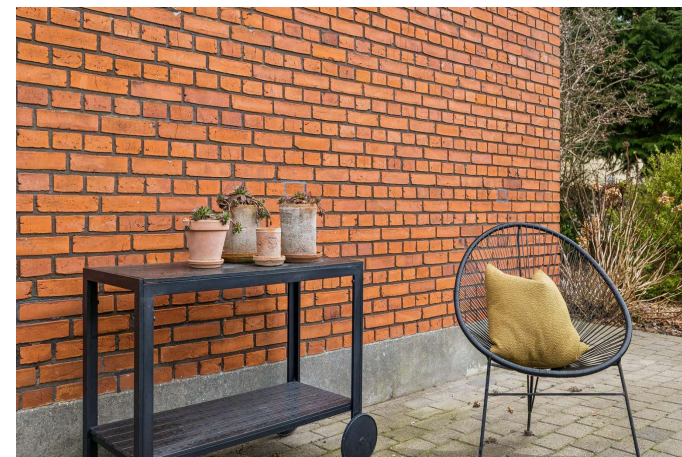
Dato: 17.03.2026



Adresse: Risdalsvej 22, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 73701078
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

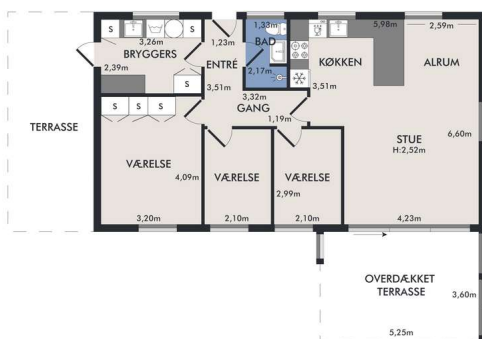
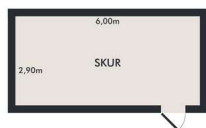
Dato: 17.03.2026



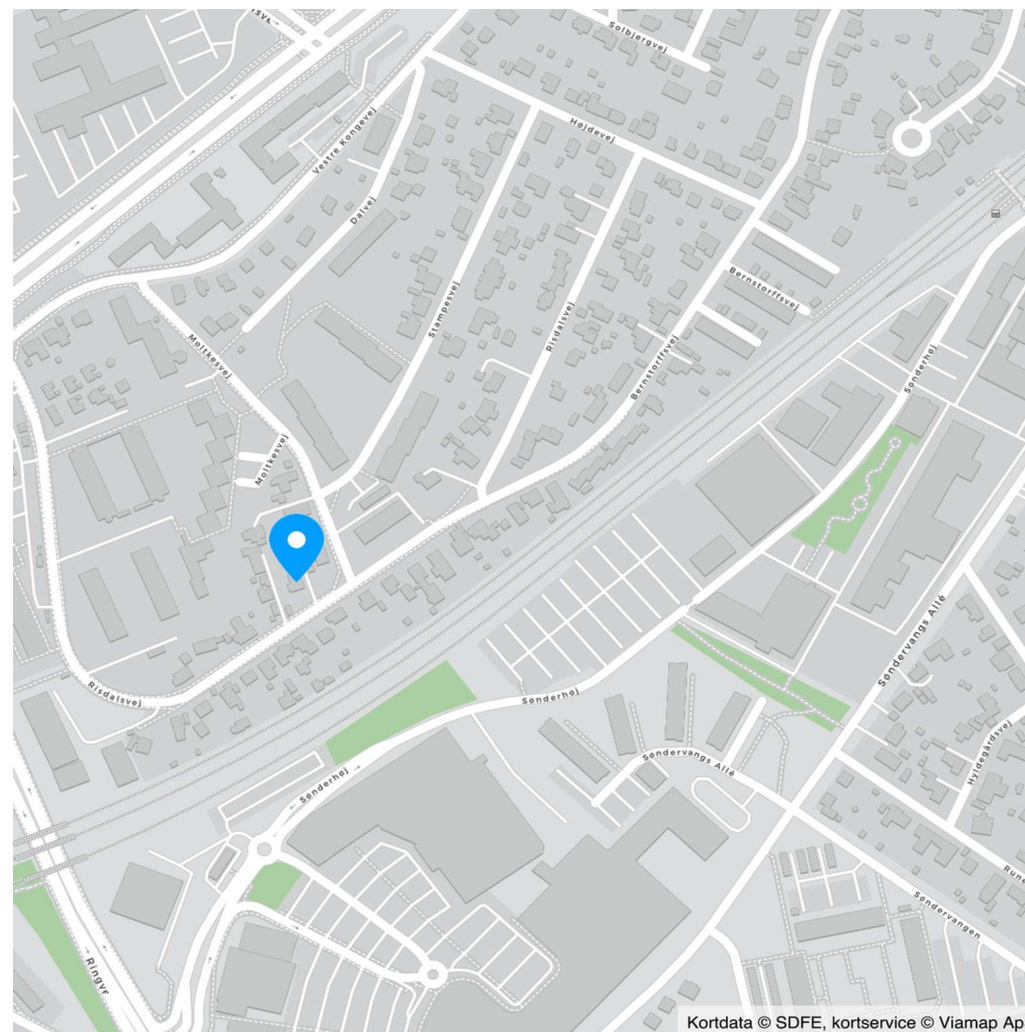
Adresse: Risdalsvej 22, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 73701078
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

Dato: 17.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Risdalsvej 22, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 73701078
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

Dato: 17.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 21eø Viby By, Viby
BFE-nr.: 4250643
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.600.000
Grundværdi: 2.323.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.080.000
Grundlag for grundskyld: 1.858.400

Arealer**

Grundareal: 783 m²
Boligareal i alt: 92 m²
Øvrige arealer:
Carport: 17 m²
Garage: 18 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: 05.11.1979 - Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv

Planer

Kommuneplan 120802BO - Kommuneplan 2025
Lokalplan 349 - Boligområde ved Bernstorffsvej, Risdalsvej m.fl. i Viby

Tilbehør:

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

Skabe i soveværelse , Ovn (Junker, 3-4 år), Kogeplade (Leonard, 3-4 år), Emhætte (Elica, 3-4 år), Køle/fryseskab (Leonard, 3-4 år), Opvaskemaskine (Junker, 3-4 år), Vaskemaskine (Grundig, 4-5 år), Tørretumbler (Samsung, 3-4 år)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Risdalsvej 22, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 73701078
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

Dato: 17.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenr.
214 078 996

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.311 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Risdalsvej 22, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 73701078
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

Dato: 17.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.608	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	11.150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation - Affald	kr.	3.058	I alt	kr.	3.719.050
Ejendomsbidrag/Rottebekæmpelse	kr.	195			
Police - Husforsikring	kr.	5.427			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 30.438			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.486 md. / 233.835 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.938 md. / 191.257 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Risdalsvej 22, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 73701078
Ejerudgift/md.: kr. 2.537

Dato: 17.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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