



REAL

Grøndalsvej 114, 8260 Viby J

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	148
Kontantpris	4.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.940	Grund m2	314
Byggear	1971	Energimærke	B

Sagsnr. **75005734**

RealMæglerne Broholm ApS

Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. 86175000 / www.realmaeglerne.dk/broholm

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Grøndalsvej 114, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 75005734
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 09.06.2025



Beskrivelse:

Totalt moderniseret enderækkehus med garage og skøn lukket gårdhave

- Tag fra 2019 - efterisoleret
- Ekstra isolering i væg mod nabo
- Flotte vindues- og dørpartier i træ/alu fra IdealCombi alle med lås
- Rullegardiner
- Gulvvarme overalt med Wavin Sentio styring
- Sildebensparket, massiv
- Klinker i god kvalitet
- Indvendige døre (massive) fra Sweedoor med Randi-Line Komé dørgreb
- Skjulte dørhængsler (Tectus)
- Elektroniske dørlåse Yale doormann (udvendige døre og udhus)
- Granit bordplader i køkken og bryggers
- Corian bordplader/vaske i badeværelserne
- Glas brusevægge i jernfattigt glas
- Lys og push-luk i alle køkkenskuffer
- Quooker køkkenarmatur
- Øvrige armaturer fra Qtoo
- Badeværelsesspejle med LED lys og varme
- Velux ovenlysvinduer med regnsensor, gardin og automatisk ventilation
- Antikalk system installeret i 2024 - Dropson EMI4000
- Akustiklofter med spots i alle rum med lysdæmpning
- Lyset, rullegardiner, markiser, varme, ovenlysvinduer og styres via app.
- Isoleret udhus opført i 2019
- Garage

Læs mere på næste side.

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: Birgitte Leander



Adresse: Grøndalsvej 114, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 75005734
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 09.06.2025

Her er en bolig for dig, der elsker, at alt er i bedste kvalitet. Det er nærmest kun ydermurene og nogle skillevægge, der har fået lov at blive. Taget er blevet isoleret i forbindelse med pålægning af nyt tagpap, og alt indendøre er moderniseret til mindste detalje. Der er 3 ovenlys vinduer (entre, gang og køkken), alle udstyret med regncensor, gardiner og automatisk ventilation. Der er gravet ud for ny kloakering, ekstra isolering, radonspærre og gulvvarme i hele boligen. Der er opført to nye vandskurede vægge i stuen. Massiv sildebensparket gulve i alle opholdsrum med undtagelse af badeværelser og bryggers, hvor der er klinker. De indvendige massive døre fra Sweedoor har skjulte hængsler og alle udvendige døre er forsynet med elektronisk låsesystem. Det gælder også udhuset, der er adgang til fra gårdhaven eller via en låge i gårdhaven. Til boligen hører også en garage. Der er ført el til garagen og forberedt til opsætning af el-lader til bil.

Boligen er indrettet med to indgange til henholdsvis bryggers og gæste indgang. Man træder ind i en dejlig lys entré med lysindfald fra ovenlysvinduerne. Fra entréen er der adgang til et gæstebadeværelse og en fordelingsgang, hvor der er adgang til boligens tre værelser og et større badeværelse. Begge badeværelser er udstyret med det samme interiør, her kan nævnes spejle med lys og varme, så de ikke dugger, glasbrusevægge i jernfattigt glas (har ikke et grønt skær), og toiletterne er forberedt med 230 v stik til etablering af dusch. Arbejds- og soveværelset vender ud mod gårdhaven og har fået ny facadekonstruktion med vinduer til gulvet samt terrassedøre. Alle vinduer og døre i hele huset har energiruder. Når du træder ind i stuen, bliver du mødt af lys og varme - lys fra de store vinduespartier og ovenlys, og varme fra det flotte køkken og det smukke gulv. Et fantastisk rum. Køkkenet har en smuk varm farve med lys i alle skuffer og granitbordplader. Samme inventar finder du i bryggerset. Der er akustiklofter i hele huset og forberedt til Sonos musikanlæg i de fleste rum. Musikanlæg medfølger ikke i handlen.

Den lukkede gårdhave med pæn flisebelægning og virkelig fin beplantning udgør et helt rum for sig. De to markiser gør, at man i sommer halvåret kan få stor glæde af at opholde sig både i spiseafdelingen og i lounge afdelingen, selvom duggen falder, eller der skulle komme en smule regn. Skulle solen blive for varm, så er der skygge at finde her.

Boligen er en af de få, hvor der medfølger en garage. Garagen har særskilt matrikelnummer. Ud for boligerne er der en del parkeringspladser, så der er god plads til gæster, og der er opsat ladestandere fra Clever for enden af vejen.

Beliggenheden er i et roligt område kun ca. 5 km fra Aarhus centrum. Der er ikke langt til indkøb, og i Viby Centret er der alt i indkøb. Der er busforbindelse lige i nærheden, og der er heller ikke langt til motorvejsnettet. Der er skoler, legepladser og pasningsmuligheder i nærheden.

Bestil en fremvisning allerede i dag - så er vi klar til at møde dig og fortælle om alle de fantastiske detaljer i denne skønne perle.

Adresse: Grøndalsvej 114, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 75005734
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 09.06.2025



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Grøndalsvej 114, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 75005734
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 09.06.2025



Værelse



Gang



Badeværelse



Køkken



Ejendommen



Ejendommen

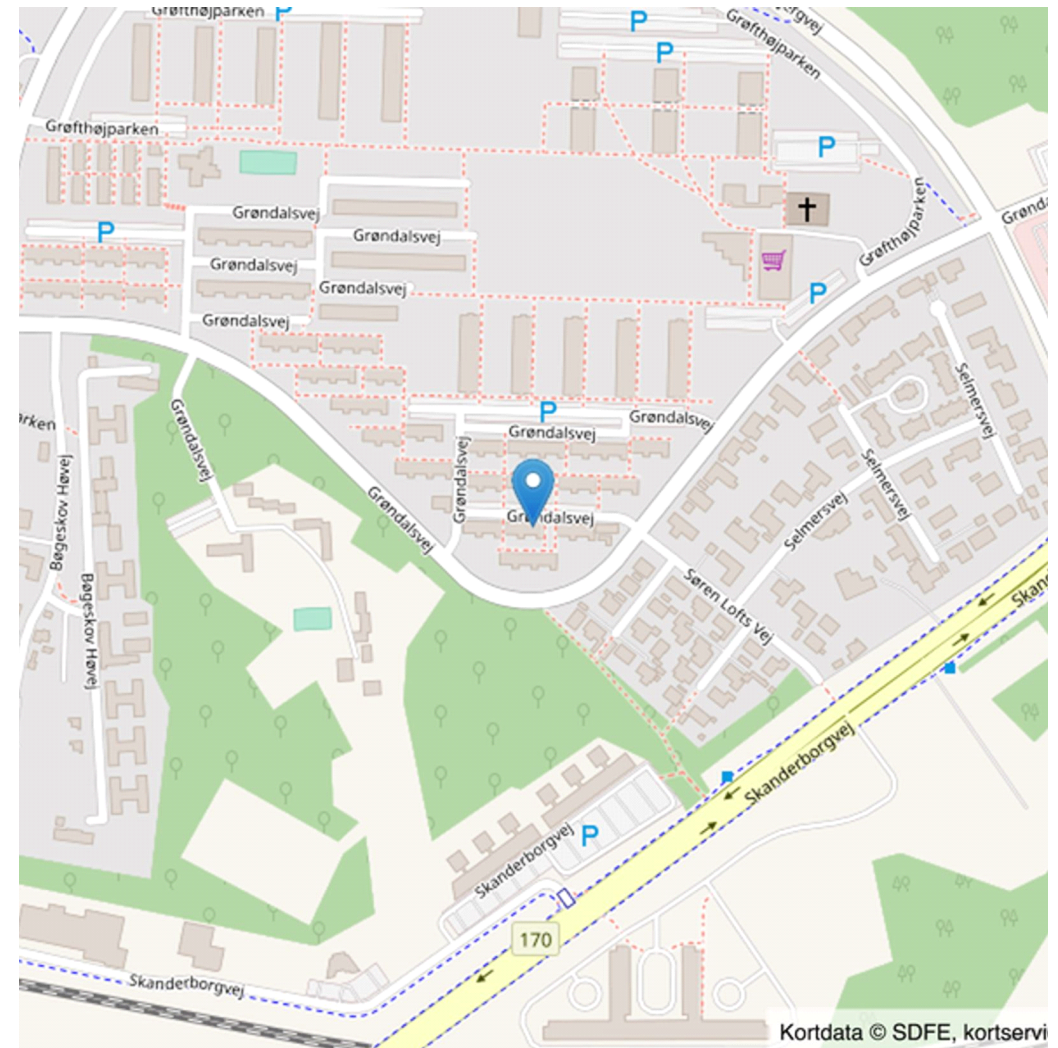
Adresse: Grøndalsvej 114, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 75005734
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 09.06.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Grøndalsvej 114, 8260 Viby J
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 75005734
 Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 09.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	15 eh Viby By, Viby m.fl.
BFE-nr.:	1455769
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971

Arealer*

Grundareal udgør:	314 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	148 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	148 m ²
Andre bygninger:	41 m ²
- heraf Garage	23 m ²
- heraf Udhus	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 09.08.1968 lbnr. 6319-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv Filnavn: 63_D-C_209
 Nr. 2 lyst d. 13.11.1968 lbnr. 10082-63 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 63_D-C_209

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Grøfthøjparken
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej.
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.413.000 kr.
Grundværdi:	1.557.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.730.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Ovne mrk. Siemens, købeskab mrk. Siemens, opvaskemaskine mrk. Siemens, induktionskogeplade med indbygget emfang mrk. Siemens, skabsfryser mrk. Siemens, vaskemaskine og tørretumbler mrk. Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grøndalsvej 114, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 75005734
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 09.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Popermo Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Kopi af forsikringspolice beror hos RealMæglerne Broholm

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.465 Forbrug: 8.446,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Grøndalsvej 114, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 75005734
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 09.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.925	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	7.474	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.026
Husforsikring	kr.	5.930	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.855	I alt	kr.	5.035.876
Grundejerforening	kr.	3.988	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	115			
Ejerudgift i alt 1 år		35.286			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.457 md./ 329.484 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.192 md./ 266.299 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 06.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Grøndalsvej 114, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 75005734
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 09.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	2.525.000	2.525.000	2.555.996	DKK	5	145.177	29,25	5,58			Nej	

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

Din mægler lige midt i hjertet af Aarhus

RealMæglerne Broholm er et full-service ejendomsmæglerfirma i Aarhus med veluddannede og erfarne medarbejdere. Vi har mange års erfaring og et stort lokalt kendskab, der kommer dig til gode, hvad end du skal sælge, leje eller købe bolig i Aarhus og omegn.

Foruden salg og udlejning leverer vi også kompetente ydelser inden for køberrådgivning, skødeskrivning og ejendomsadministration. Kontakt os gerne for en uforpligtende salgsvurdering eller en indledende snak om, hvad vi kan gøre for dig.