

Grøndalsvej 54, 1. 2, 8260 Viby J

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**119**
Kontant	**1.995.000**	Erhverv m^2	**12**
Ejerudgift	**4.434**		
Byggeår	**1971**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **75005867**

RealMæglerne Broholm ApS
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C / Tlf. +45 86175000 / www.realmaeglerne.dk/750

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

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: Grøndalsvej 54, 1. 2, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 1.995.000
Sagsnr.: 75005867
Ejerudgift/md.: kr. 4.434
Dato: 12.11.2026



Stor velindrettet lejlighed med mulighed for at sætte sit eget præg

Velkommen til Grøndalsvej 54, 1. 2. – en velindrettet ejerlejlighed på hele 119 m², beliggende i et roligt og attraktivt område i Viby J. Her får du en bolig med en god størrelse og et spændende potentiale for dig, der ønsker muligheden for at sætte dit eget præg på hjemmet.

Lejligheden byder på en stor og indbydende stue, hvor der er god plads til både spiseafdeling og hyggeligt sofamiljø. Hertil kommer to gode værelser, hvor det ene er særlig rummeligt og giver mulighed for at blive opdelt i to mindre værelser, hvis behovet er til det. Det giver en fleksibel planløsning, som kan tilpasses både familieliv, hjemmekontor eller hobby.

Boligen rummer desuden et stort badeværelse samt et gæstetoilet. Entréen byder på god garderobeplads , der er medvirkende til et funktionelt indgangsparti til resten af lejligheden.

En af lejlighedens helt særlige kvaliteter er den overdækkede og lukkede altan. Her får du et ekstra opholdsrum, som kan nydes langt ind i foråret og hen over sensommeren.

Til boligen hører desuden en 12 m² stor kælderlejlighed (ikke godkendt til beboelse). Rummet er opvarmet og kan derfor være anvendeligt til eksempelvis opbevaring, hobby eller andre praktiske formål. (Der er ikke tilkoblet vand)

Beliggenheden er samtidig særdeles praktisk med blot ca. 150 meter til dagligvareindkøb og offentlig transport.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: Grøndalsvej 54, 1. 2, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 75005867
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 12.11.2026



Stue



Stue



Altan



Altan





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

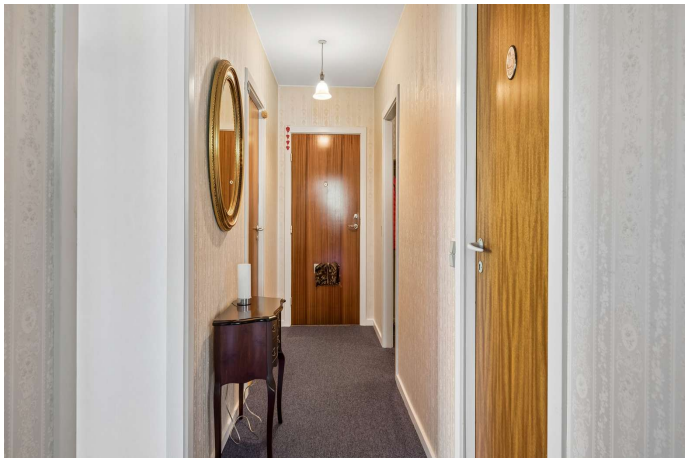
Adresse: Grøndalsvej 54, 1. 2, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 75005867
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

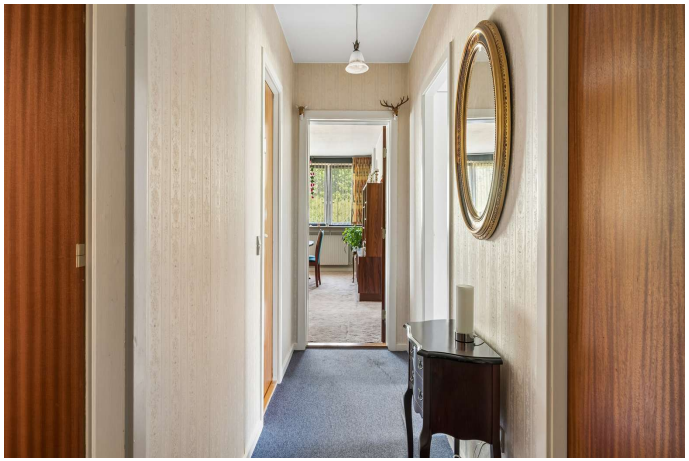
Dato: 12.11.2026



Værelse



Gang



Gang



Køkken



Køkken



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: Grøndalsvej 54, 1. 2, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 75005867
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 12.11.2026



Altan



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: Grøndalsvej 54, 1. 2, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 1.995.000

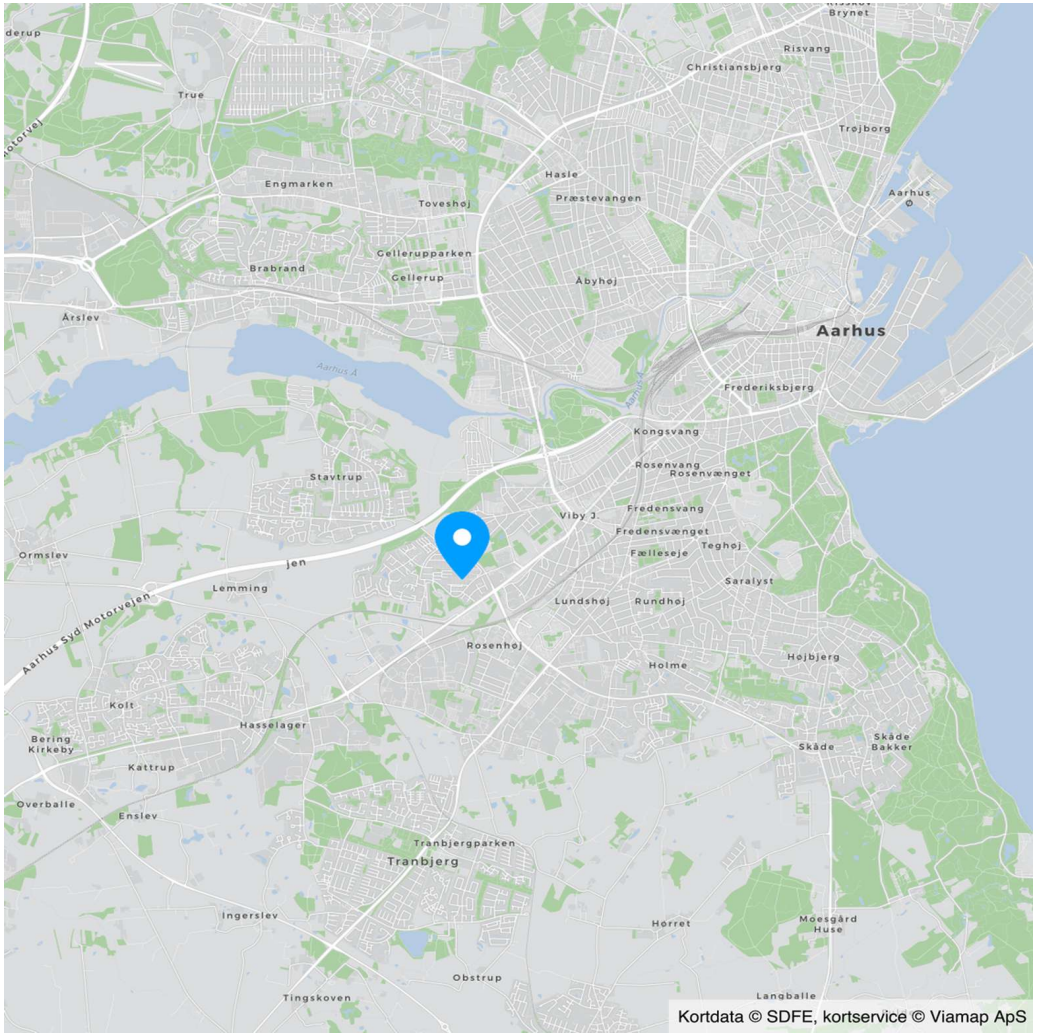
Sagsnr.: 75005867
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 12.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: Grøndalsvej 54, 1. 2, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 75005867
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	15y Viby By, Viby
BFE-nr.:	364821
Ejerl. Nr.:	39
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.935.000
Grundværdi:	963.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.548.000
Grundlag for grundskyld:	770.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	110 m²
- Heraf tinglyst boligareal	m²
- Heraf andre tinglyste arealer	110 m²
BBR-boligareal:	119 m²
Øvrige BBR-arealer:	
- Erhvervsareal	12 m²

** 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: 09.08.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv
- Nr. 2: 13.11.1968 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 11.12.1971 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv aflyst fsv ang ejerl 32

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):

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 Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: Grøndalsvej 54, 1. 2, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 75005867
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.257 Forbrug: 14.940 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde:
Oplysningerne stammer fra:

For lejl. 54, 1. 2 betales a conto varme kr. 750 og a conto el kr. 430 pr. måned.
For lejl. 50, st. 5 betales a conto varme kr. 90 og a conto el kr. 36 pr. måned.

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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: Grøndalsvej 54, 1. 2, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 75005867
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.895
Grundskyld	kr.	4.622
Fællesudgifter lejl. 54, 1. 2	kr.	23.124
Fællesudgifter lejl. 50, st. 5	kr.	2.256
Grundfond lejl. 54, 1. 2	kr.	10.332
Grundfond lejl. 50, st. 5	kr.	1.008
Opsparing lejl. 54, 1. 2	kr.	3.444
Opsparing lejl. 50, st. 5	kr.	336
Rottebekæmpelse	kr.	188
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.206

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
I alt	kr.	2.008.850

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 Broholm ApS
CVR-nr. 34891745
Harald Jensens Plads 1 / 8000 Aarhus C
Tlf. +4586175000 / 8000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/750

Adresse: Grøndalsvej 54, 1. 2, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 75005867
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 12.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 702.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 41 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning
Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE (KO)
[Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal udskiftes/nedlægges ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] – eller – [Ejendommens brændeovn/pejseindsats er ikke lovlig, idet den skulle have været udskiftet/nedlagt ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] – eller – [Kommunen har varslet eventuel vedtagelse af regler, som vil medføre, at ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes. Køber må i så fald forvente omkostninger hertil.]

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

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.