



REAL

Sydtoften 8, 8260 Viby J

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
3.395.000
2.691
1969

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

144
5
758
C

Sagsnr. **75005679**

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: Sydtoften 8, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 75005679
Ejerudgift/md.: kr. 2.691

Dato: 19.10.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en rummelig og velindrettet villa på en fredelig villavej i Viby J? Så er Sydtoften 8 måske et hjem for dig. Denne skønne villa byder på hele 144 veludnyttede kvadratmeter og ligger på en fin grund på 758 m². Her får du en bolig, der kombinerer en funktionel planløsning med skønne udendørsområder og en attraktiv beliggenhed.

Boligen er opført i 1969. Planløsningen er gennemtænkt og giver mulighed for at indrette separate afdelinger til forældre og børn. Her kan alle i familien have deres eget private rum samtidig med, at der er store og indbydende fællesarealer, hvor man kan samles til hyggelige stunder.

Værelserne i boligen er lyse og rummelige. Derudover er der en rigtig godt loftsrum.

Køkken-alrummet er stort og funktionelt, hvor der er masser af plads til gæster. Du har stadig mulighed for at deltage i selskabet, mens du arbejder i køkkenet. Herfra er der adgang til den skønne stue, hvor der er flotte gulve, akustikpaneler og store vinduespartier, der sikrer et fantastisk lysindfald og skaber en indbydende atmosfære. Fra stuen er der direkte udgang til den dejlige terrasse, som ligger perfekt placeret i den sydvestvendte have. Dette gør det til et oplagt sted at nyde sommerens lange aftener, mens børnene leger i haven.

Beliggenheden på den fredelige villavej er et stort plus for familien, der gerne vil bo i et roligt kvarter og alligevel have let adgang til omverdenen. Der er gode skoler, daginstitutioner og indkøbsmuligheder i nærheden, ligesom du har nem adgang til offentlig transport og de store indfaldsveje, der hurtigt fører dig til Aarhus centrum. Uanset om du pendler til arbejde eller bare ønsker at nyde byens mange tilbud, er placeringen ideel.

Sydtoften 8 er en fantastisk mulighed for dig, der søger en rummelig og hyggelig villa i et skønt område. Med den gode planløsning, skønne have og attraktive beliggenhed er den oplagt til både børnefamilier og par, der ønsker et hjem med masser af muligheder.

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: Jon Filtenborg Johannsen

Adresse: Sydtoften 8, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 75005679
Ejerudgift/md.: kr. 2.691

Dato: 19.10.2025



Adresse: Sydtoften 8, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 75005679
Ejerudgift/md.: kr. 2.691

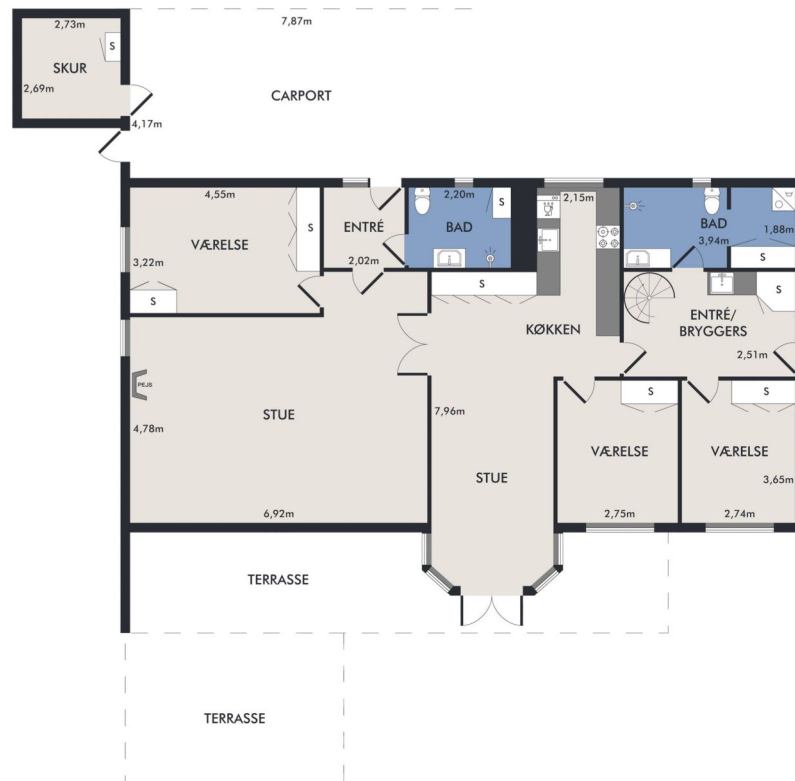
Dato: 19.10.2025



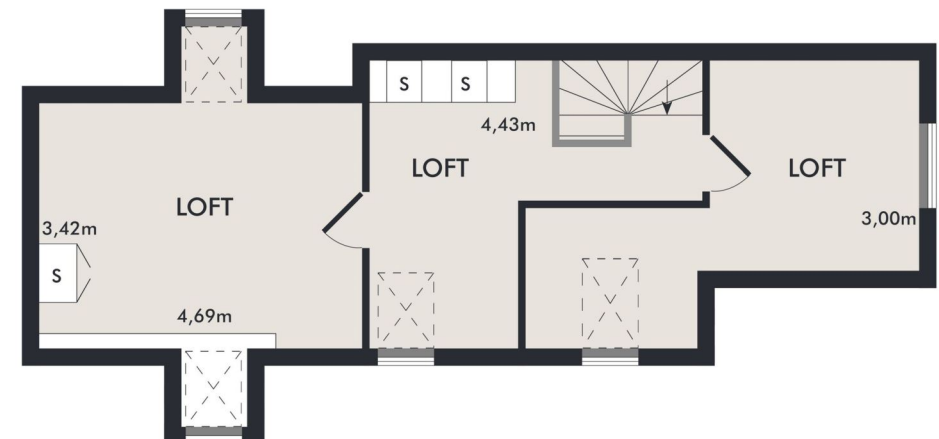
Adresse: Sydtoften 8, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 75005679
Ejerudgift/md.: kr. 2.691

Dato: 19.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

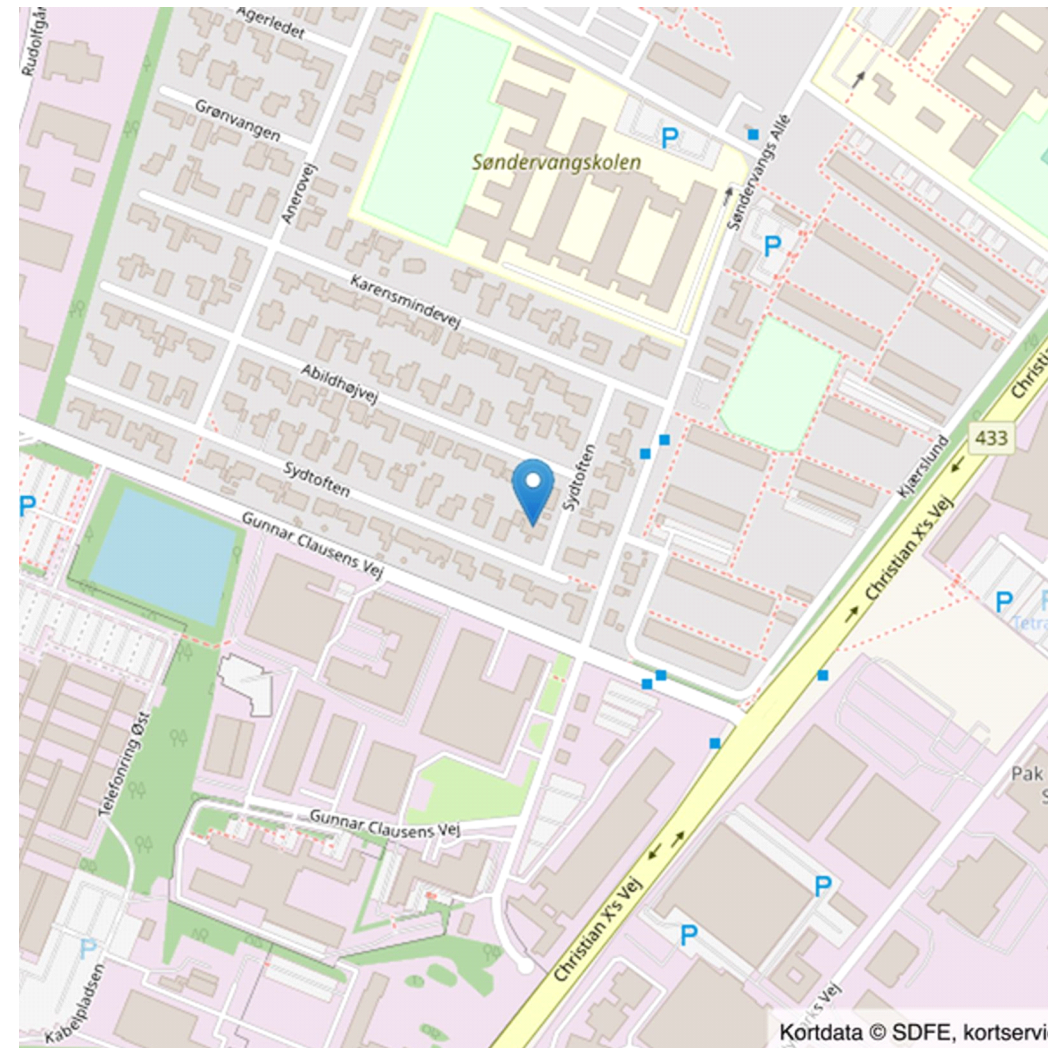
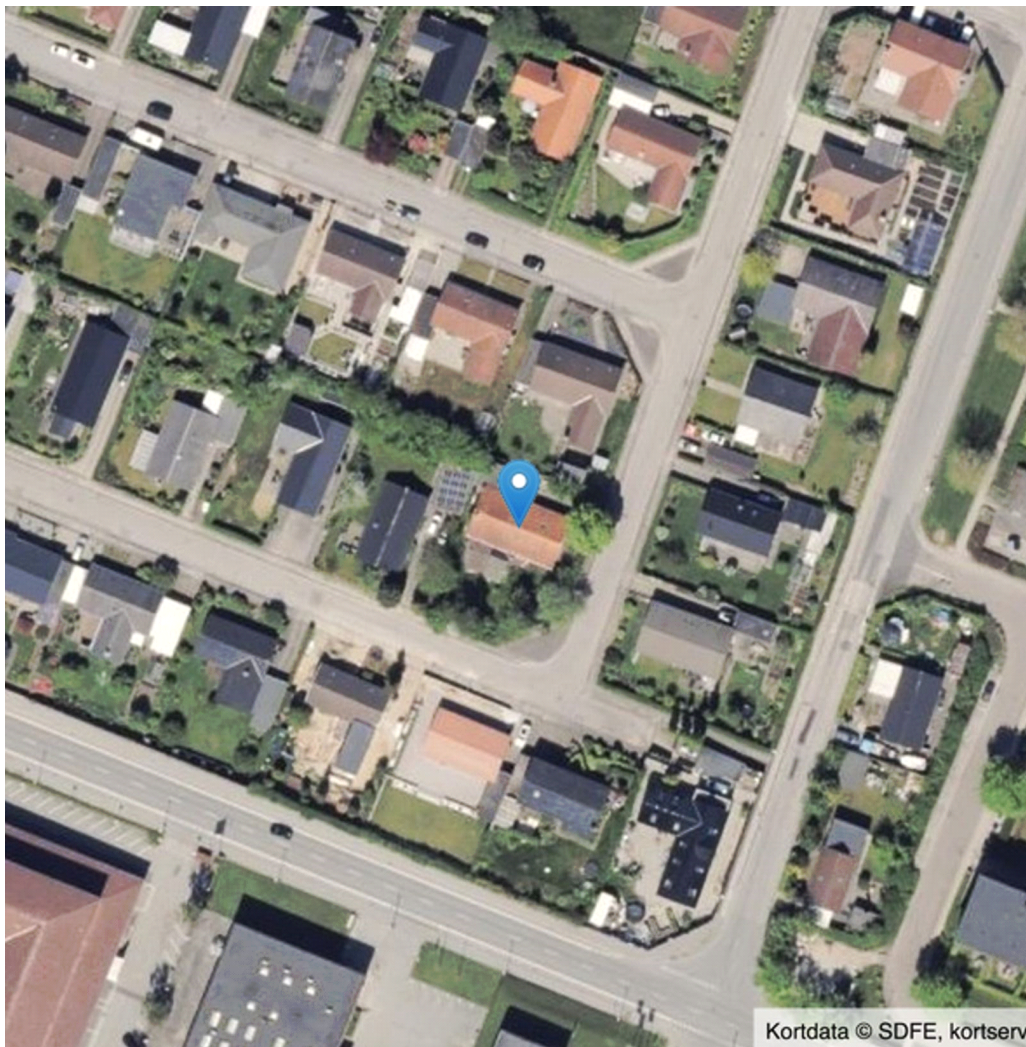


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Sydtoften 8, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 75005679
Ejerudgift/md.: kr. 2.691

Dato: 19.10.2025



Adresse: Sydtoften 8, 8260 Viby J
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 75005679
 Ejerudgift/md.: kr. 2.691

Dato: 19.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	28 cm Viby By, Viby
BFE-nr.:	4251274
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1969

Arealer*

Grundareal:	758 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	28 m ²
Udhus:	7 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.07.1968 lbnr. 5285-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 63_L-C_506

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.931.000 kr.
Grundværdi:	1.740.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.344.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.392.000 kr.

Tilbehør:

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

Ovn, mrk. Whirlpool. Kogeplade mrk. VOSS-Electrolux, Opvaskemaskine, mrk. Bosch, Vaskemaskine mrk. Siemens, Tørretumbler mrk. Siemens, Køleskab mrk. Whirlpool.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sydtoften 8, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 75005679
Ejerudgift/md.: kr. 2.691

Dato: 19.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.879 Forbrug: 23.082,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg samt kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

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.



Adresse: Sydtoften 8, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 75005679
Ejerudgift/md.: kr. 2.691

Dato: 19.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.958	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	8.352	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	7.336	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	3.892	I alt	kr.	3.425.319
Skorstensfejning	kr.	644	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	111			

Ejerudgift i alt 1 år 32.293

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.962 md./ 215.540 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.683 md./ 176.191 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 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: 15.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Sydtoften 8, 8260 Viby J
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 75005679
Ejerudgift/md.: kr. 2.691

Dato: 19.10.2025

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.

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.500.000	1.612.741	1.573.515	DKK	3,56	66.078	22,75	3,00			Nej	
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	165.126	185.568	182.361	DKK	3,71	26.904	7,75	2,35			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.