



**REAL**

## Rundhøj Allé 90, 2. mf., 8270 Højbjerg

Ejd. type  
Kontantpris  
Ejerudgift  
Byggeår

**Ejerlejlighed**  
**1.248.000**  
**2.017**  
**1969**

Bolig m2  
Værelser  
Altan  
Energimærke

**52**  
**2**  
**Ja**  
**C**

Sagsnr. **73701028**

---

**RealMæglerne** Carsten Andersen

Rosenvangs Alle 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. 86272739 / [www.realmaeglerne.dk/højbjerg](http://www.realmaeglerne.dk/højbjerg)

## 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: Rundhøj Allé 90, 2. mf., 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 73701028  
Ejerudgift/md.: kr. 2.017

Dato: 13.01.2026



### Beskrivelse:

Måske den pæneste 2 vær. lejlighed i Rundhøj - Perfekt beliggenhed og moderne indretning

Denne indflytningsklare lejlighed på 52 kvadratmeter har alt, hvad du behøver – inklusive et åbent og stilfuldt Svane-køkken i topklasse, der kombinerer moderne design med praktisk funktionalitet. Lejligheden er desuden opdateret med nyere vinduer, som sikrer masser af naturligt lys.

Selvom bygningen er fra 1969, er lejligheden totalrenoveret og fremstår som ny – lige til at flytte ind i, uden at du behøver løfte en finger. Det flotte badeværelse er udstyret med gulvvarme, som sikrer ekstra komfort i hverdagen.

Opholdsstuen er lys og rummelig med direkte adgang til en dejlig terrasse, der er næsten stik sydvendt, så du kan nyde solen det meste af dagen – perfekt til morgenkaffen eller afslapning efter en lang dag. Køkkenet fra Svane er både elegant og praktisk, med moderne og pålidelige hvidevarer fra AEG og Siemens, som gør madlavningen både nem og effektiv.

Udenfor er der store, åbne arealer, hvor børn kan lege trygt, og de voksne kan slappe af eller mødes med naboerne. Her får du både fred og fællesskab.

### Området Rundhøj Allé

Beliggenheden er i top med Netto, Fakta og Føtex inden for gåafstand. Området byder også på flere grønne områder, hvor du kan nyde naturen og få frisk luft. Rundhøj Allé ligger tæt på skoler, og du kan nemt komme ud i naturen, når du trænger til en pause fra bylivet.

Kom og oplev denne flotte lejlighed, der er lige til at flytte ind i – dit nye hjem i Rundhøj venter på dig!

### 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 Andersen

Adresse: Rundhøj Allé 90, 2. mf., 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 73701028  
Ejerudgift/md.: kr. 2.017

Dato: 13.01.2026



Adresse: Rundhøj Allé 90, 2. mf., 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 73701028  
Ejerudgift/md.: kr. 2.017

Dato: 13.01.2026





Adresse: Rundhøj Allé 90, 2. mf., 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 73701028  
Ejerudgift/md.: kr. 2.017

Dato: 13.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                                     |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse                           |
| Kommune:            | Aarhus                                            |
| Matr.nr.:           | 15 ax Holme By, Holme                             |
| BFE-nr.:            | 350699                                            |
| Ejl.nr.:            | 5                                                 |
| Zonestatus:         | Byzone                                            |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt) |
| Vej:                | Offentlig                                         |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg      |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                              |
| Opført/ombygget år: | 1969                                              |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022          |
| Ejendomsværdi:               | 1.141.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 667.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 912.800 kr.   |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

##### **Arealer\***

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 42 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 42 m <sup>2</sup> |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| BBR-boligareal: | 52 m <sup>2</sup> |
|-----------------|-------------------|

Evt. øvrige arealer:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.01.1961 lbnr. 93-63 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 63\_AB-C\_325  
Nr. 2 lyst d. 08.07.1967 lbnr. 4734-63 Tillægstekst Byplanvedtægt tillæg Filnavn: 63\_AB-C\_325  
Nr. 3 lyst d. 24.05.1968 lbnr. 4059-63-S0001 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, Prioritet forud for pantegæld AKT 63\_Q-C\_372  
Nr. 4 lyst d. 07.02.1970 lbnr. 1108-63 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv AKT 63\_Q-C\_372  
Nr. 5 lyst d. 06.06.1991 lbnr. 32190-63-S0001 Tillægstekst tillæg til normalvedtægt for ejerlejligheder AKT 63\_Q-C\_372

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedevarer hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Integreret opvaskemaskine, induktionskogeplade, ovn samt køle-/fryseskab.

Øvrige tilstedevarer hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rundhøj Allé 90, 2. mf., 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 73701028  
Ejerudgift/md.: kr. 2.017

Dato: 13.01.2026

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: Police nr: 108 711 442

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.400 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Anslået ud fra andelens fordelingstal, da varmeudgiften indgår som en integreret del af boligafgiften

Vand og varme a/c

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Rundhøj Allé 90, 2. mf., 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 73701028  
Ejerudgift/md.: kr. 2.017

Dato: 13.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 4.655  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 1.248.000 |
| Grundskyld            | kr. | 4.002  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 9.350     |
| Ejerforening          | kr. | 11.052 | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 1.257.350 |
| Grundfond             | kr. | 4.500  | 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. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 24.209 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.723 md./ 80.679 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.489 md./ 65.870 år v/24,40%  
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: 10.01.2026  
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: 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: Rundhøj Allé 90, 2. mf., 8270 Højbjerg  
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 73701028  
Ejerudgift/md.: kr. 2.017

Dato: 13.01.2026

**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 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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: Budget/udgifter

Tinglyst fordelingstal: 30/1000

Adm. fordelingstal: 30/1000

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Vaskekælder, Cykelkælder, have/legeplads mm.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

## RealMæglerne

Carsten Andersen

Tlf: 86272739

Mail: 8270@mailreal.dk

REAL



## Mød holdet bag dit boligsalg

Dit personlige Team.

Ejendomsmægler:  
Carsten A.  
26338620

Dunia Klitgaard Haddad  
Kontor Stewardesse  
Mail: dkh@mailreal.dk

Luna Andersen  
Salg & backoffice  
Mail: la@mailreal.dk