



REAL

Rundhøj Allé 108, 1. mf, 8270 Højbjerg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	61
Kontant	1.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.934		
Byggeår	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **73701128**

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: Rundhøj Allé 108, 1. mf, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 73701128
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 30.09.2026



Indflytningsklar 2 1/2-værelses med luksuskøkken og vestvendt beliggenhed i Rundhøj

Indflytningsklar 2 1/2-værelses med luksuskøkken og vestvendt beliggenhed i Rundhøj

Velkommen til en særdeles velindrettet 2-værelses ejerlejlighed på 61 m² i eftertragtede Rundhøj. Her får du en bolig, hvor kvadratmeterne er udnyttet med sans for både rummelighed, funktionalitet og hverdagskomfort. Lejligheden ligger attraktivt på 1. sal i et roligt område, og den vestvendte placering sikrer et indbydende lysindfald samt dejlige solrige timer dagen igennem.

Boligen byder velkommen via en rummelig entré med god plads. Herfra fortsætter indretningen til et stort og nyere badeværelse, der fremstår moderne og stilrent med flotte, store klinker. Rummen har en sjældent luftig fornemmelse, som gør boligen behagelig at opholde sig i. Køber kan evt. få nyt gulv i køkken/alrum-opholdsstue, spørg mægler

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det flotte køkken-alrum, hvor et eksklusivt tysk Schmidt-køkken danner en elegant ramme om madlavningen. Køkkenet er udstyret med Neff-hvidevarer fra øverste hylde og ligger åbent i forbindelse med opholdsstuen, så der er rig mulighed for både nærvær og gæstfrihed. Altanen er inddraget i køkken-alrummet, hvilket giver ekstra anvendelige kvadratmeter og et skønt opholdsrum med masser af lys. Soveværelset er ligeledes rummeligt og har praktiske, fastmonterede skydedørsskabe.

Lejligheden fremstår indflytningsklar, og der kan muligvis medfølge et nyt gulv – spørg mægler for nærmere information. Rundhøj er et populært område med alt, hvad hverdagen kræver: store grønne legeområder, gode parkeringsforhold, indkøb tæt på og flere buslinjer lige uden for døren. Der kort afstand til Aarhus C, så du får en ideel kombination af fredelige omgivelser, gode lokale faciliteter og nem adgang til byens mange tilbud.

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.

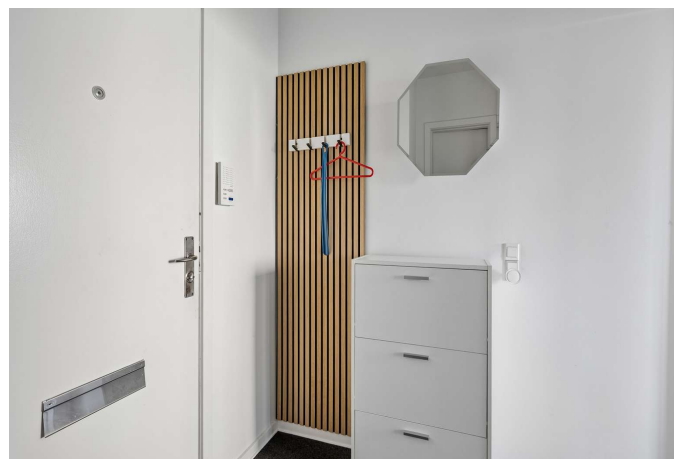
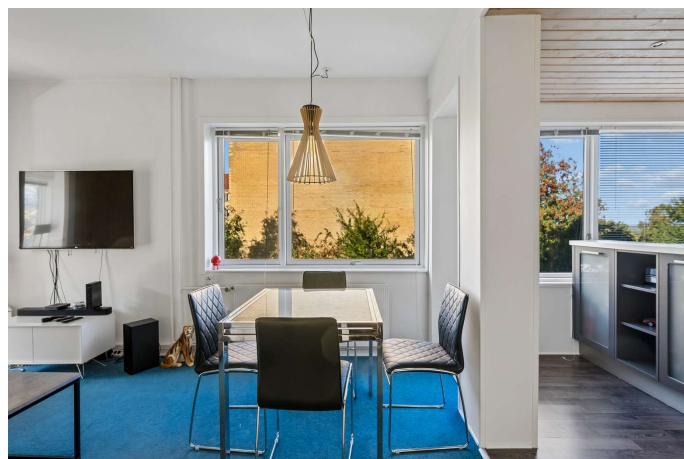
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten M. Andersen

Adresse: Rundhøj Allé 108, 1. mf, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 73701128
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 30.09.2026



Adresse: Rundhøj Allé 108, 1. mf, 8270 Højbjerg

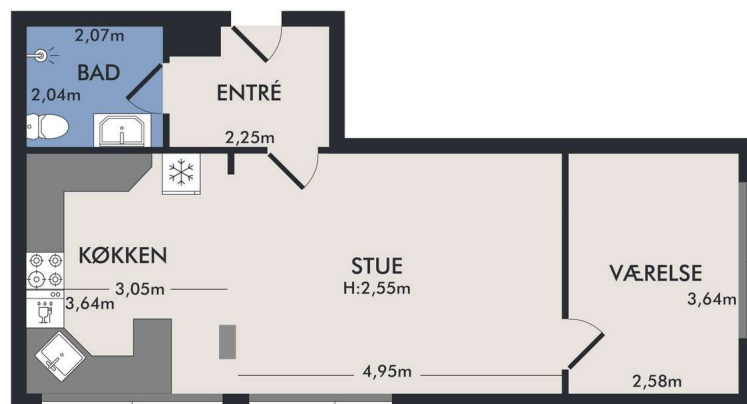
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 73701128

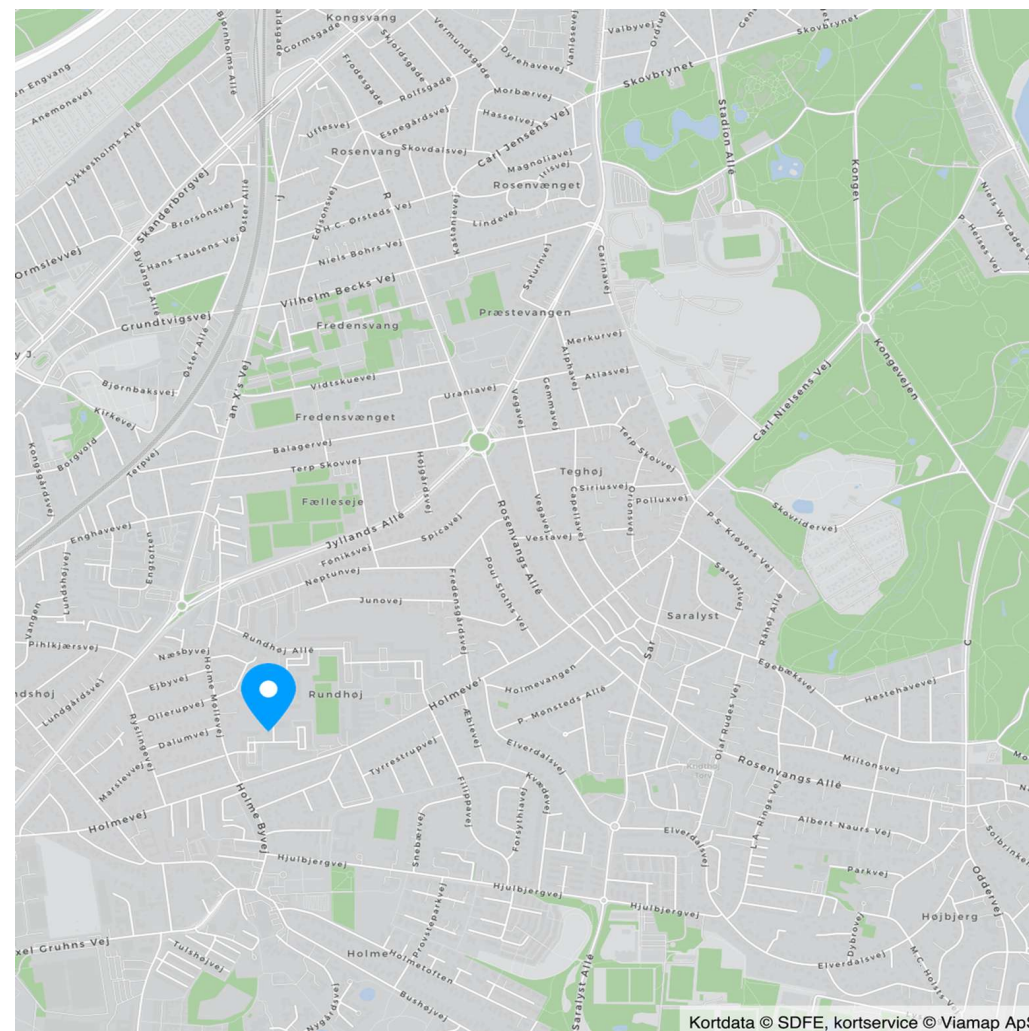
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 30.09.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Rundhøj Allé 108, 1. mf, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 73701128
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 30.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	15ay Holme By, Holme
BFE-nr.:	350737
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.245.000
Grundværdi:	739.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	996.000
Grundlag for grundskyld:	591.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	55 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	61 m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	6 m ²

BBR-boligareal:	61 m ²
-----------------	-------------------

** 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: 06.01.1961 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 08.07.1967 - Byplanvedtægt tillæg
- Nr. 3: 05.01.1968 - Dok om fjernvarme mv 63_Q-C_214
- Nr. 4: 12.10.1994 - hæftelser, byrder Tillæg til normalvedtægter. Q 214

Planer

Kommuneplan 110105BO - Kommuneplan 2025
Lokalplan H-T_7 - Etageboliger, Rundhøjsskolen, lokalcenter ved Rundhøjtorvet i Holme
Lokalplan H-T_7T1 - Tillæg 1: Etageboliger, Rundhøjsskolen, lokalcenter ved Rundhøjtorvet i Holme

Tilbehør:

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

Emhætte (Neff), Ovn (Neff, Væghængt spc. ovn), Mikrobølgeovn (Neff, Kombiovn), Kogeplade (Neff, Induktion), Opvaskemaskine (Neff), Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Rundhøj Allé 108, 1. mf, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 73701128
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 30.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Police: 4201366

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret vurdering og beskatningsgrundlag

Oplysninger om ejendomsværdi, grundværdi samt tilhørende beskatningsgrundlag i salgsoptstillingen er beregnet på baggrund af den senest foreliggende ejendomsvurdering samt relevante indeks og oplysninger tilgængelige på tidspunktet for salgsoptstillingens udarbejdelse. De anførte ejerudgifter vedrørende ejendomsværdiskat og grundskyld er derfor estimerede og kan ændre sig ved Vurderingsstyrelsens endelige fastsættelse af vurdering og beskatningsgrundlag.

Eventuelle ændringer i ejendommens forhold, herunder men ikke begrænset til BBR-oplysninger, grundareal, planforhold, offentlige registreringer eller øvrige forhold, kan få betydning for den endelige vurdering og beskatning.

Såfremt de endelige vurderinger og beskatningsgrundlag afviger fra de i salgsoptstillingen anførte, kan dette medføre ændringer i de beregnede ejerudgifter. Eventuelle afvigelser – uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning – er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedrørende vurderingsforhold, beskatningsgrundlag og de heraf afledte økonomiske konsekvenser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.840 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeanstaltning: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Rundhøj Allé 108, 1. mf, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 73701128
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 30.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesbidrag

kr. 5.080
kr. 3.547
kr. 14.581

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr. 1.495.000
kr. 10.850
kr. 1.505.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 23.208

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.492 md. / 101.901 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.878 md. / 82.533 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 108, 1. mf, 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 73701128
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 30.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 18 / 1000

Tinglyst: 18 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum deles med 2 andre i opgangen og fælles vaskeri

Husdyr er tilladt

Fællesfaciliteter

Parkering, lege arealer, grønne arealer

Kontantbehov ved køb

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: I forbindelse med handler af ejerlejligheder/andelsboliger kan en forsikringsudbyder som Dansk Boligforsikring eventuelt tilbyde køber at tegne en ejerskifteforsikring. Denne udgift til tegning af ejerskifteforsikring er ikke medtaget i køberomkostningerne, da tilbuddet skal indhentes på købers egen foranledning. Hvorvidt forsikringen kan tilbydes samt ethvert valg af forsikring i den forbindelse, er RealMæglerne Carsten Andersen uvedkommende. Der henvises til den enkelte udbyders vilkår, priser mv.

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: 8270@mailreal.dk

Luna Andersen Salg & Backoffice Tlf.: 24878550 Mail: la@mailreal.dk