

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 135, 2. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47-X0000636
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 12.2.2025



Beskrivelse:

På Rundhøj Allé 135 i skønne Højbjerg finder I denne flotte lejlighed, der er renoveret i 2024 - en lejlighed øverste etage, hvorfra der er en dejlig udsigt. Lejligheden har en meget stor indbygget altan ellers skal fremhæves at der i denne ejendom er elevator, så det er nemt og bekvemt i dagligdagen.

Planløsningen fordeler sig over tre værelser, to renoverede badeværelser, et lækkert køkken-almrum og en rummelig stue, som suppleres af den herlige sydvendte indbyggede altan. Hertil får I en praktisk beliggenhed nær alt til hverdagen og fritiden.

Hjemmet har en fantastisk stil og atmosfære, og det kommer især til udtryk i køkken-almrummet og stuen. Køkkenet står flot med sorte fronter og en køkken-ø i et nordisk look. I stuen ses akustiklister på hele endevæggen, hvilket giver rummet en helt særlig karakter. Fra stuen er der udgang til den sydvendte altan, hvor solen kan nydes det meste af dagen.

Tre gode værelser står klar, og det ene af dem har direkte adgang til badeværelset, hvor der er indrettet vaskesøjle. Begge badeværelser er flot moderniserede med sorte detaljer og glasafskærmede brusenicher. To af de tre værelser har integrerede skabsløsninger, og I finder også skabsplads i den rummelige entré.

Altanen vender helt perfekt mod syd, så I har glæde af solens stråler hele dagen. Takket være overdækningen kan I sidde herude i næsten alt slags vejr, og med placeringen på anden sal får I også en skøn udsigt over kvarteret. For foden af ejendommen er der grønne arealer og fine parkeringsmuligheder.

I bosætter jer superpraktisk på denne adresse, hvor I har alle hverdagens faciliteter inden for nær rækkevidde. Bus, skole, erhvervsakademiet, dagtilbud og indkøbsmuligheder kan eksempelvis nås til fods, og det samme gør sig gældende for idrætsfaciliteter. Letbanen og Viby J Station kan nås på en ganske kort cykeltur, og I er ligeledes i kort køreafstand fra vand og skov samt det fantastiske udvalg af butikker, spisesteder og kulturelle oplevelser i Aarhus C. Forlystelser som Rush og minigolf findes desuden i Højbjerg og skal der handles stort ind kan Megasyd eller Vibycentret anbefales.

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.

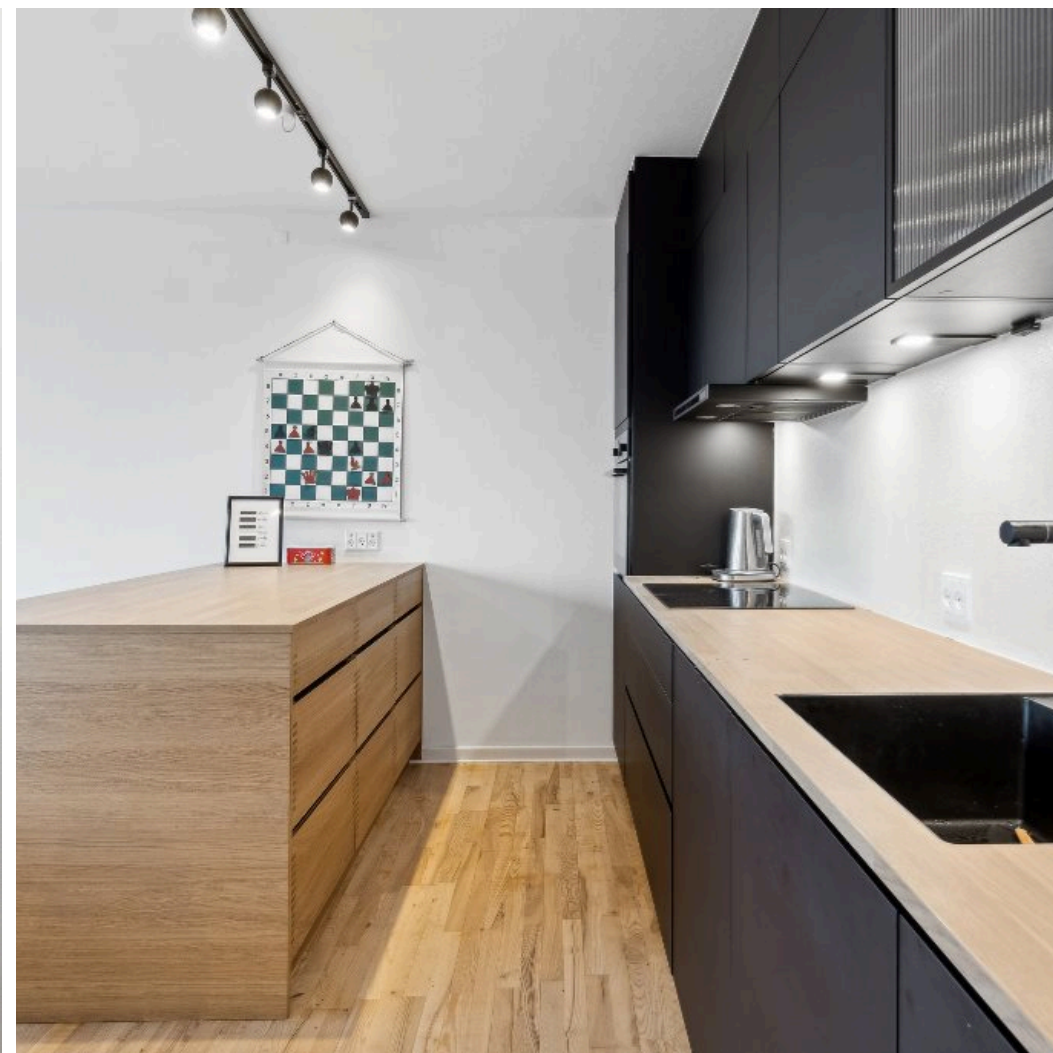
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Pedersen

Adresse: Rundhøj Allé 135, 2. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47-X0000636
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

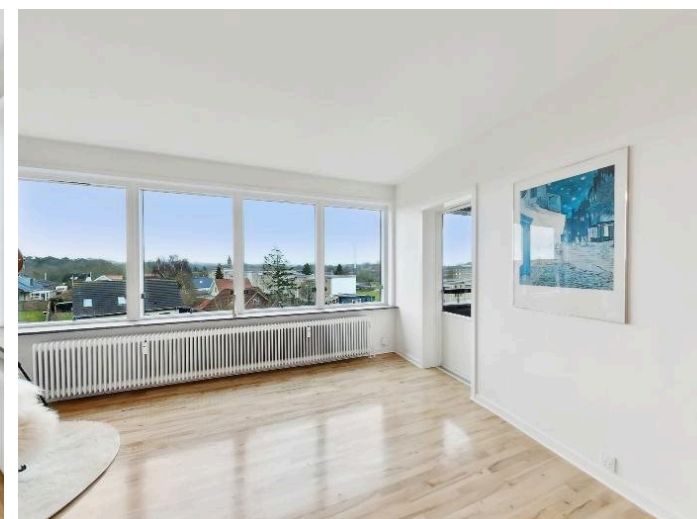
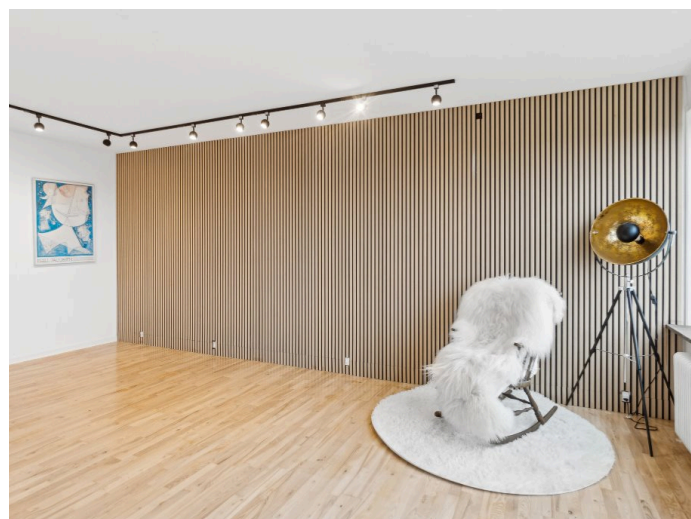
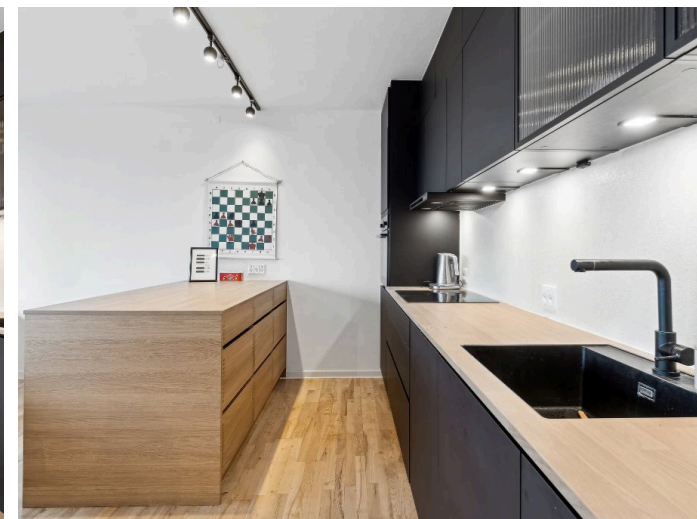
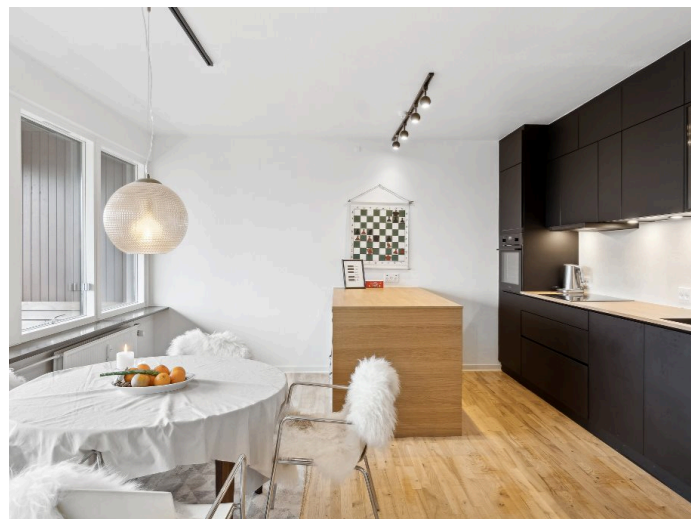
Dato: 12.2.2025



Adresse: Rundhøj Allé 135, 2. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47-X0000636
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 12.2.2025



Adresse: Rundhøj Allé 135, 2. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47-X0000636
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

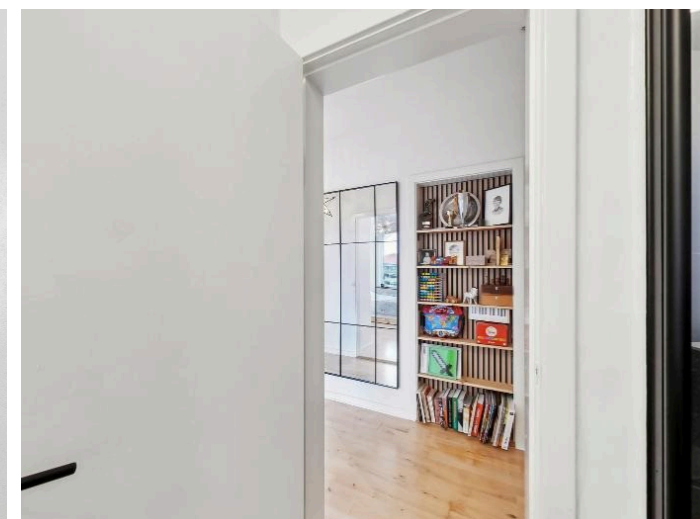
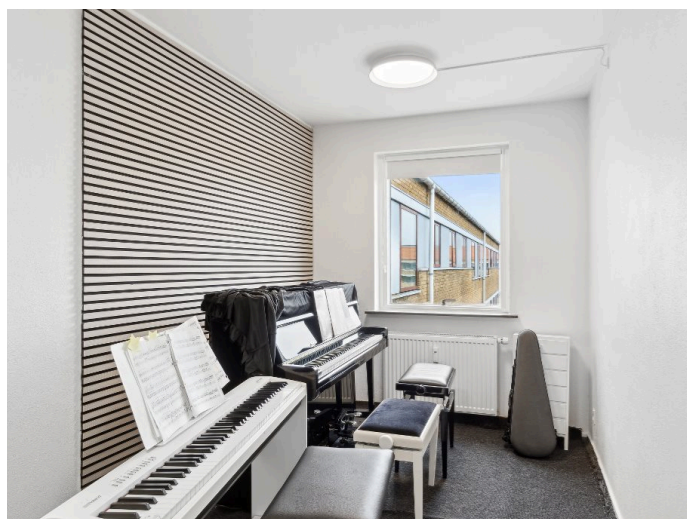
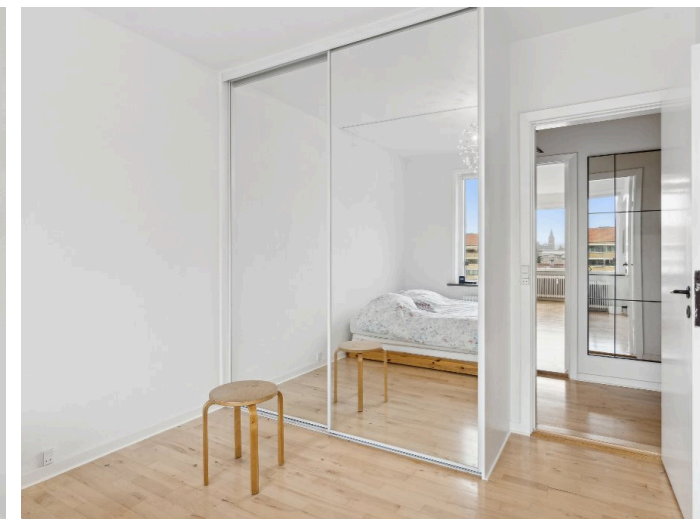
Dato: 12.2.2025



Adresse: Rundhøj Allé 135, 2. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47-X0000636
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 12.2.2025



Adresse: Rundhøj Allé 135, 2. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47-X000636
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

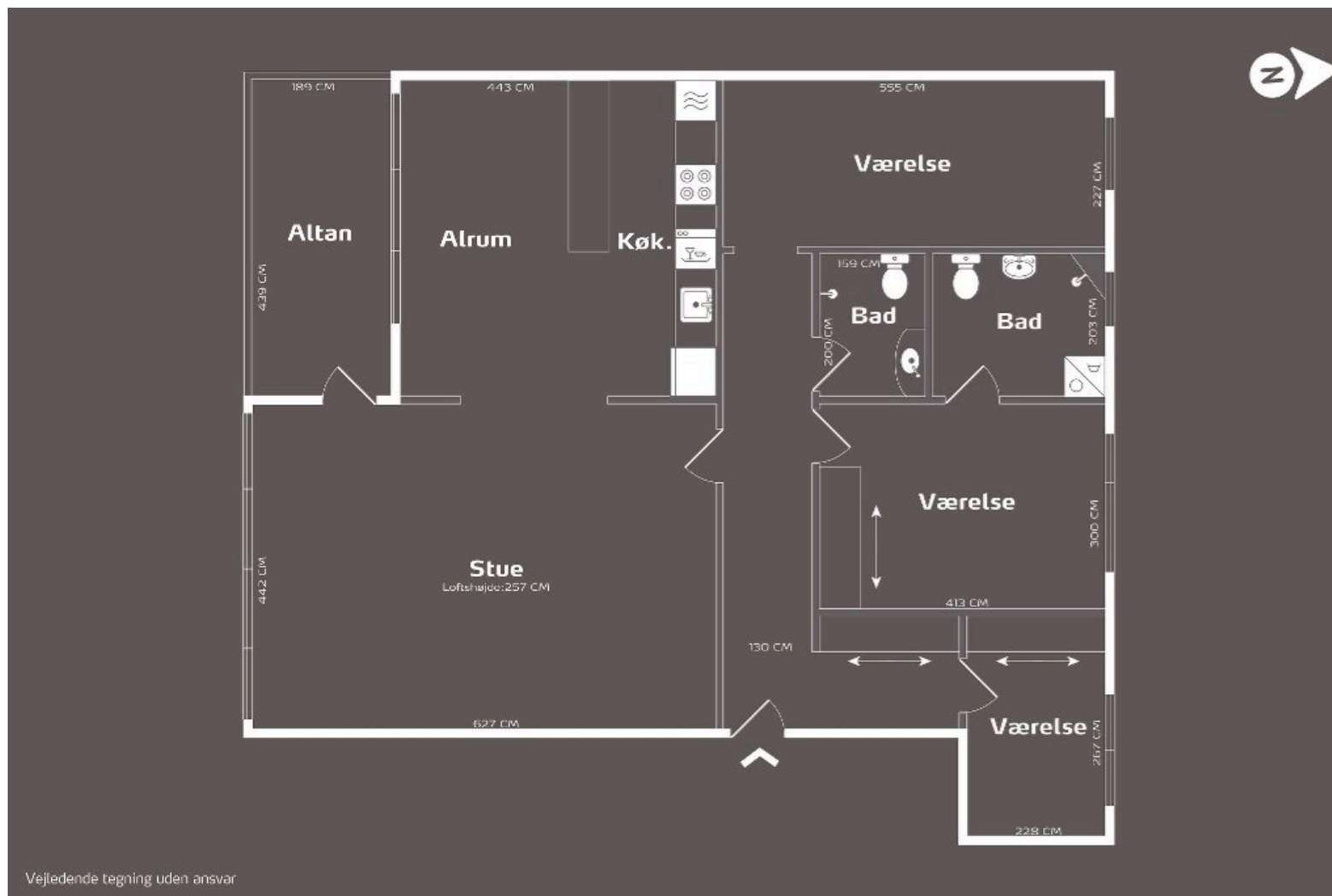
Dato: 12.2.2025



Adresse: Rundhøj Allé 135, 2. th., 8270 Højbjerg
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47-X0000636
 Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 12.2.2025



Adresse: Rundhøj Allé 135, 2. th., 8270 Højbjerg
 Kontantpris: kr. 2.495.000

 Sagsnr.: 47-X0000636
 Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 12.2.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Aarhus

Matr.nr.: 15ba Holme By, Holme

BFE-nr.: 351126

Ejerl.nr. 18

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig vej

Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 2.426.000,00

Grundværdi: 1.247.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.940.800,00

Grundlag for grundskyld: 997.600,00

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

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

 Tinglyst areal: 116 m²

 Heraf tinglyst boligareal: 116 m²

 BBR-boligareal: 129 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:

Administrativt fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 46/1000

Adm. fordelingstal: 46/1000

Sikkerhed til e/f:

I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

6.1.1961 Byplanvedtægt

12.4.1967 Dok om fjernvarmecentral mv 63_P-C_512

1.3.1969 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, Resp lån i off midler 63_P-C_512

18.11.1974 Dok om dispensation fra bygge Lovgivningen mv 63_P-C_512

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Tilhørende lejligheden er der et pulterrum.

Cykelkælder og fællesvaskeri.

Adresse: Rundhøj Allé 135, 2. th., 8270 Højbjerg
 Kontantpris: kr. 2.495.000

 Sagsnr.: 47-X0000636
 Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 12.2.2025

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

 Svamp: Ja Nej

 insekt: Ja Nej

 rørskade: Ja Nej

Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.059,00 Forbrug: 7,32 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers acotobetaling til varme er kr. 680,- pr. måned.

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt

Husdyr: Ikke tilladt, jf. husordenen

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

Adresse: Rundhøj Allé 135, 2. th., 8270 Højbjerg
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47-X0000636
 Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 12.2.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.898,08	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.986,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	16.850,00
Fællesudgifter	kr. 29.900,00	I alt	kr.	2.511.850,00
Grundfond	kr. 6.900,00			
Røttemekampelse	kr. 90,04			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 52.774,12			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.871 md./ 166.457 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.190 md./ 134.279 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: 12.2.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:** INGEN

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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank A/S

Adresse: Rundhøj Allé 135, 2. th., 8270 Højbjerg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47-X0000636
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 12.2.2025

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:

Ingen

Mastedatabasen

Såfremt køber ønsker oplysning om eksisterende og planlagte antenne positioner i området, henviser vi til www.mastedatabasen.dk