



REAL

Kolt Østerparken 86, 8361 Hasselager

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	120
Kontantpris	2.760.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.192	Grund m2	127
Byggeår	2013	Energimærke	A2010

Sagsnr. **73701048**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Alle 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. 86272739 / 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: Kolt Østerparken 86, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.760.000

Sagsnr.: 73701048
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.12.2025



Beskrivelse:

Moderne Rækkehus med Udsigt og Solrig Have - Perfekt til Familien

Velkommen til dette fantastiske rækkehus, der tilbyder en unik kombination af moderne design, komfort og beliggenhed. Opført i 2013, strækker denne bolig sig over et boligareal på 120 kvadratmeter og er det ideelle hjem for familien, der ønsker både stil og funktionalitet. Beliggende i et af de mest eftertragtede områder i udstykningen, kan du nyde en fri udsigt over det smukke landskab samt ekstra parkeringspladser lige uden for døren.

Indenfor byder huset på en super moderne indretning med fire rummelige værelser placeret på første sal. Hvert værelse er badet i naturligt lys takket være de store vinduer, der også giver mulighed for at nyde den betagende udsigt fra alle vinkler. Det flotte åbne køkken-alrum skaber et centralt samlingspunkt for familien og gør det nemt at underholde gæster eller holde øje med børnene, mens du laver mad.

Boligen er fuldstændig indflytningsklar og endda blevet moderniseret yderligere siden opførelsen. Den lyse stue har direkte adgang til den lukkede have, som er nem at vedligeholde og perfekt til afslapning eller leg med børnene. Haven har masser af sol hele dagen – ideelt til sommerens grillfester eller stille aftener under åben himmel.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; du får her muligheden for at bo i et roligt kvarter med kort afstand til skoler, indkøbsmuligheder og offentlig transport. Dette rækkehus repræsenterer virkelig en god mulighed for at erhverve sig en ejendom af høj kvalitet i et populært område.

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: Kolt Østerparken 86, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.760.000

Sagsnr.: 73701048
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.12.2025



Adresse: Kolt Østerparken 86, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.760.000

Sagsnr.: 73701048
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.12.2025



Adresse: Kolt Østerparken 86, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.760.000

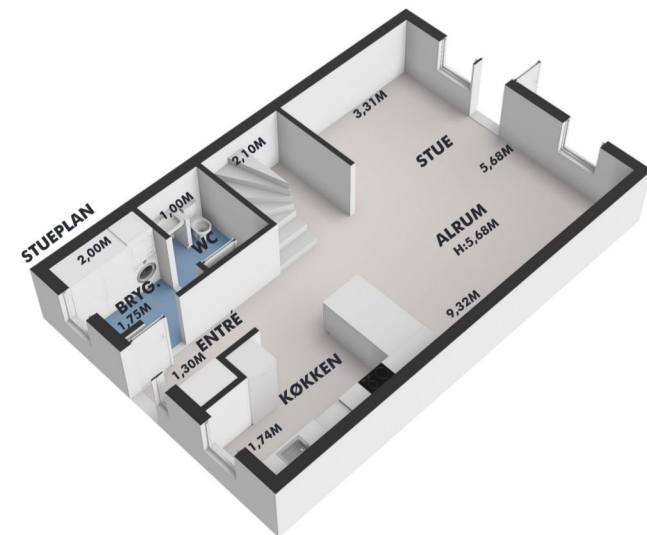
Sagsnr.: 73701048
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.12.2025

REAL



REAL



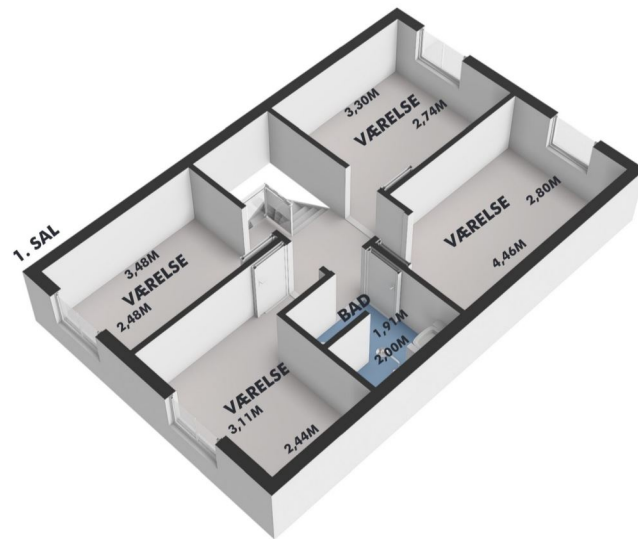
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

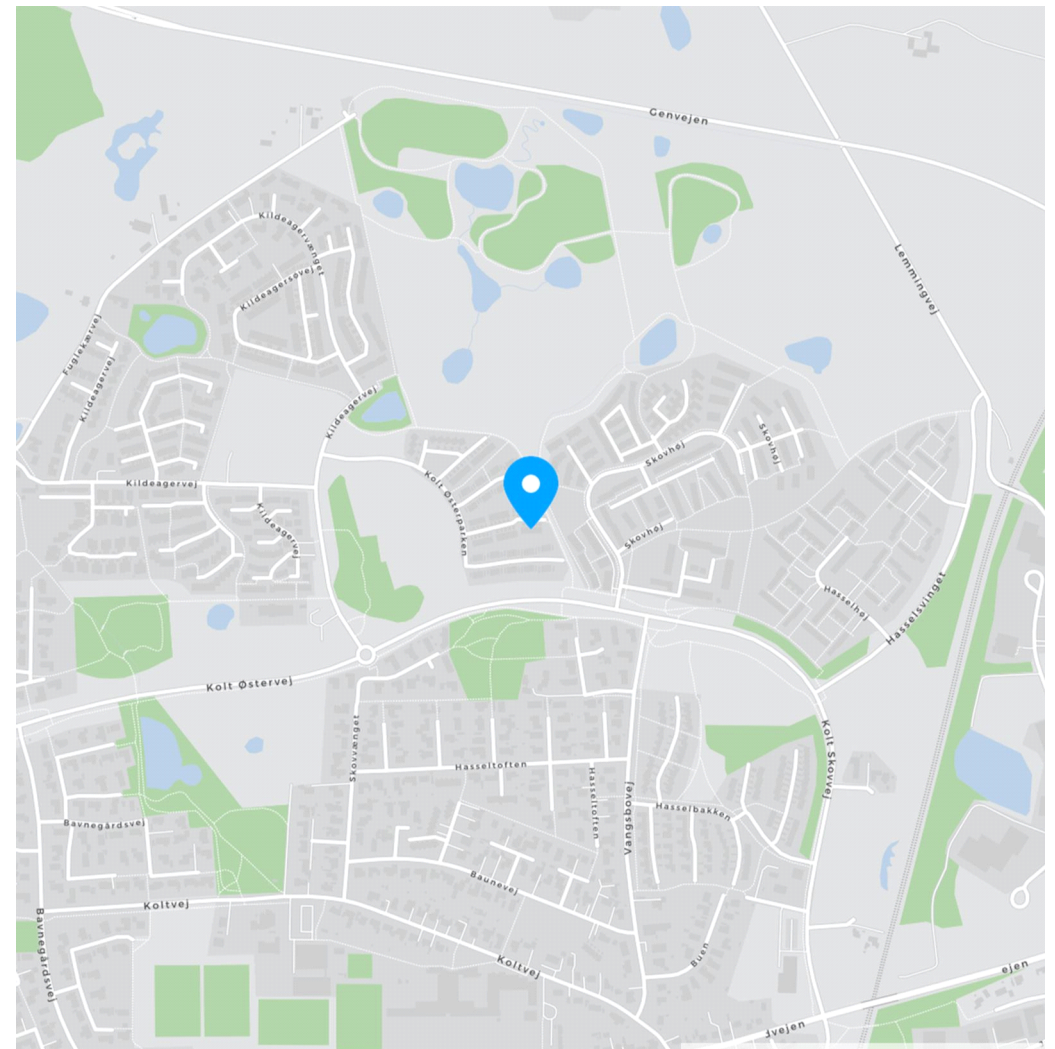
Adresse: Kolt Østerparken 86, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.760.000

Sagsnr.: 73701048
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Kolt Østerparken 86, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.760.000

Sagsnr.: 73701048
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aarhus
Matr.nr.:	9 cx Kolt By, Kolt
BFE-nr.:	100058447
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2013

Arealer*

Grundareal:	127 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	22 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. 07.08.2008 lbnr. 61557-63 Tillægstekst Fraskrivelsesdeklaration Påtale
Århus Km. Akt 63_A-C_299
Nr. 2 lyst d. 29.12.2008 lbnr. 101750-63 Tillægstekst Dok om Grundejerforening,
sprøjteforbud, parkering m.v. Filnavn: 63_A-C_299

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.565.000 kr.
Grundværdi:	583.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.052.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kolt Østerparken 86, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.760.000

Sagsnr.: 73701048
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Privat Sikring: 9143873975

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.300 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

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, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om efterregulering af ejendomsskatter: I årene 2021, 2022, 2023 og 2024 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/ tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen og er fordringsgæld for kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og griber ikke ind i sagen. Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode. 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. Køber **anbefales** også at spørge egne rådgivere herom.



Adresse: Kolt Østerparken 86, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.760.000

Sagsnr.: 73701048
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.465	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.760.000
Grundskyld	kr.	2.837	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	3.970	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.450
Renovation	kr.	3.860	I alt	kr.	2.786.098
Grundejerforening	kr.	5.040	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.	135			
Ejerudgift i alt 1 år		26.307			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.865 md./ 178.385 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.041 md./ 144.496 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: 22.12.2025
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: Kolt Østerparken 86, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.760.000

Sagsnr.: 73701048
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 23.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

type: Opvaskemaskine mærke: AEG

type: Keramisk kogeplade, induktion mærke: AEG

type: Indbygningsovn mærke: Samsung

type: Køle/fryseskab mærke: Samsung 2025

type: Vaskemaskine mærke: Grundig 2024

type: Tørretumbler mærke: AEG

type: Emhætte mærke:

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

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