

Salgsopstilling

Formulærens 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 Østervej 44, Kolt, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47-X0000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 3.5.2025



Beskrivelse:

Etplansvilla med perfekt have

Det er lige op til grønne arealer med boldbane og legeplads, at I finder denne dejlige etplansvilla i Kolt, hvor I også har let adgang til alt det praktiske. Jeres kommende hjem byder på hele fire værelser og et stort opholdsmiljø, og udendørs venter en perfekt have med en herlig terrasse. Kort sagt er det både området og boligen, der vil glæde jer.

I det åbne opholdsmiljø er der direkte forbindelse mellem køkken-alrummet og stuen. Stuens store vinduesparti med terrassedør giver både et fantastisk lysindfald og en skøn sammenhæng med haven, hvilket vækker glæde i de varme måneder. Køkkenet er klassisk og opbygget i hesteskoform. Med hele fire værelser kan alle familiens medlemmer få hver sit domæne, og måske finder I endda også plads til et hjemmekontor, hvis det matcher jeres ønsker. Huset har desuden et bryggers og så det rummelige badeværelse med både kar og bruseniche.

Haven bliver en fortryllende oase under sommersolen. I vil elske de forskellige sektioner med terrasser, som giver jer mulighed for at rykke rundt i takt med sol og skygge. Arealet er samtidig i let forskudt niveau, hvilket skaber en dejlig dynamik og hyggelige plateauer. Det overdækkede afsnit forlænger sæsonen, og der er også græsplæne til leg.

I fritiden bliver det en fornøjelse bare lige at kunne smutte ud på det grønne areal med boldbanerne og legepladsen. Vil I hellere indendørs, kan I cykle til idrætshallen og være aktive her. Skal der ske lidt ekstra, kan I på under et kvarter i bilen køre til centrum af Aarhus, hvor butikslivet, kulturoplevelserne og spisestederne venter i hobetæl. I hverdagen er det omvendt rart, at I har cykelafstand til skolen, mens I kan gå til indkøb og daginstitution. Der er cirka fem minutter til motorvejen.

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.

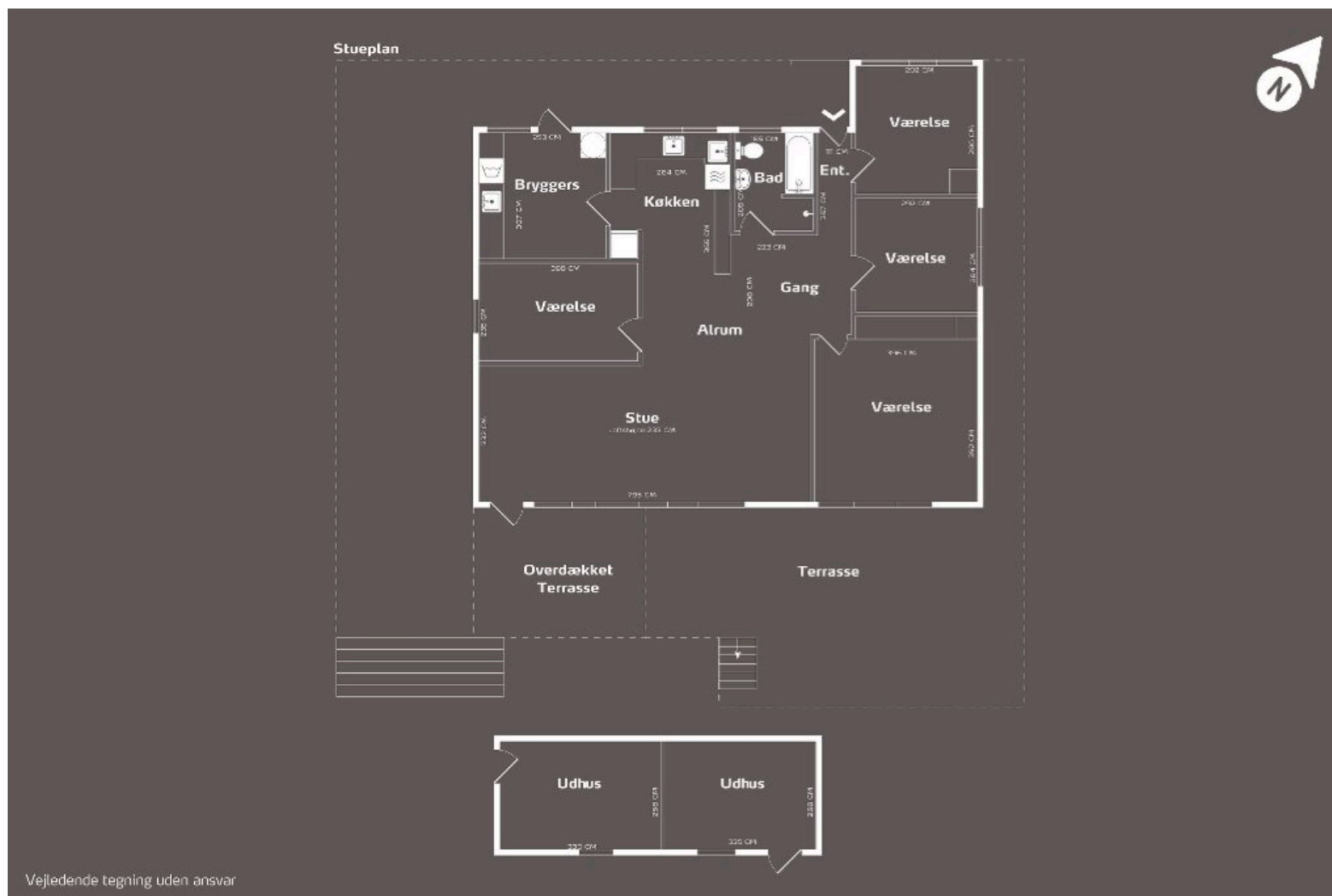
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Pedersen

Adresse: Kolt Østervej 44, Kolt, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47-X0000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

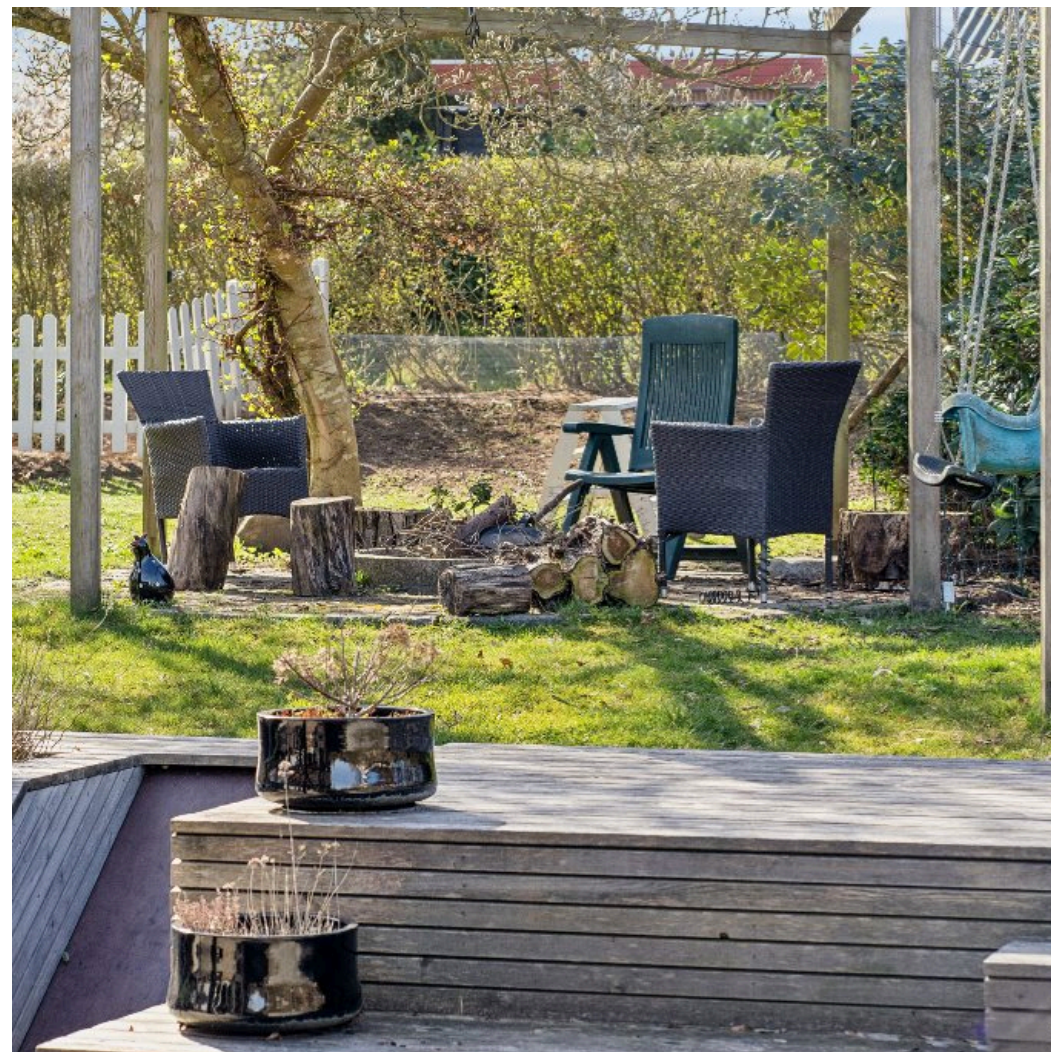
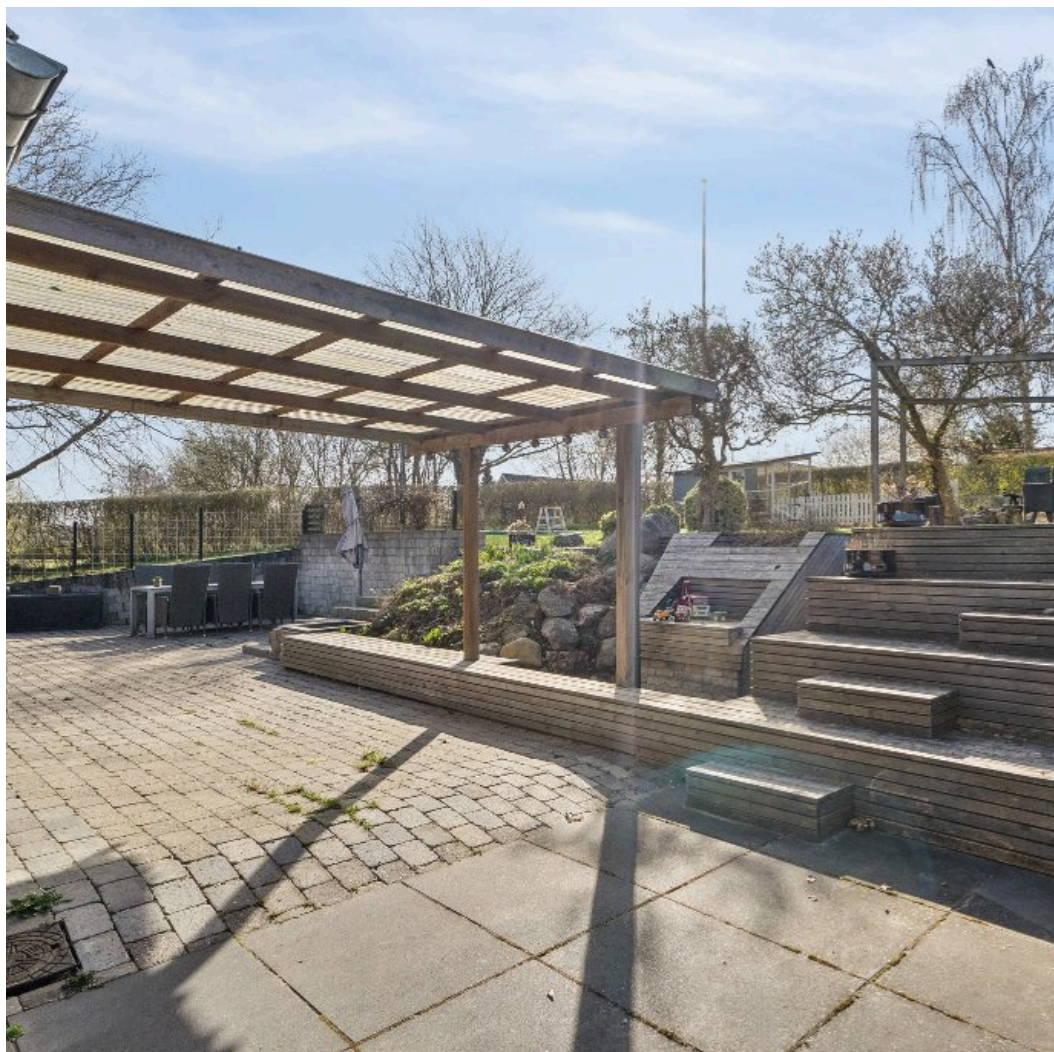
Dato: 3.5.2025



Adresse: Kolt Østervej 44, Kolt, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47-X0000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 3.5.2025



Adresse: Kolt Østervej 44, Kolt, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47-X0000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 3.5.2025



Adresse: Kolt Østervej 44, Kolt, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47-X0000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

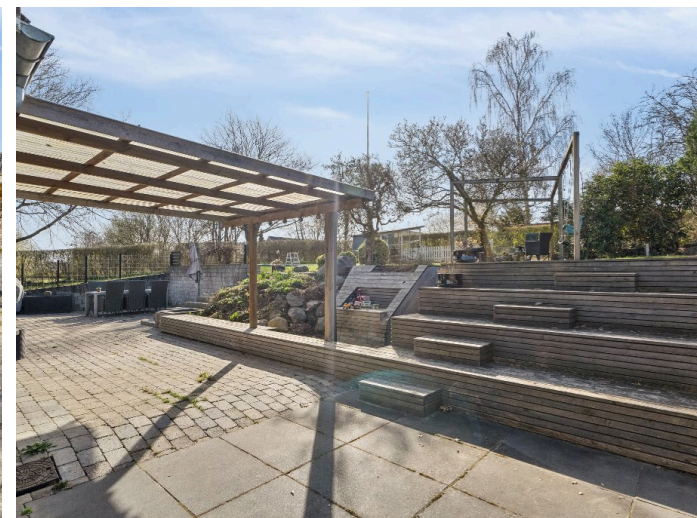
Dato: 3.5.2025



Adresse: Kolt Østervej 44, Kolt, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47-X0000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

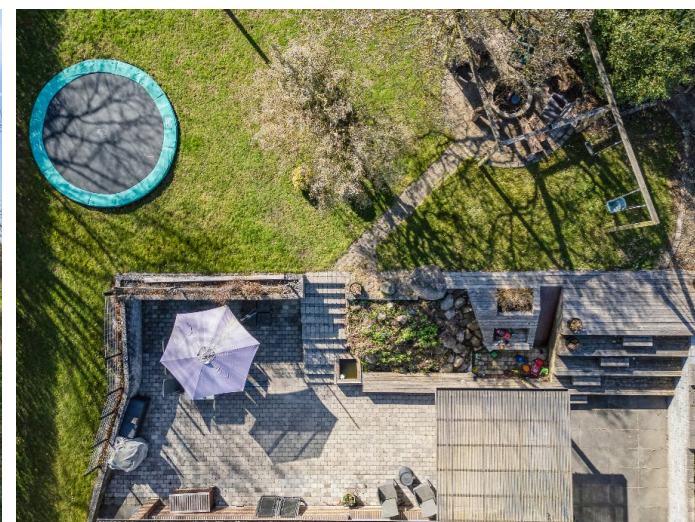
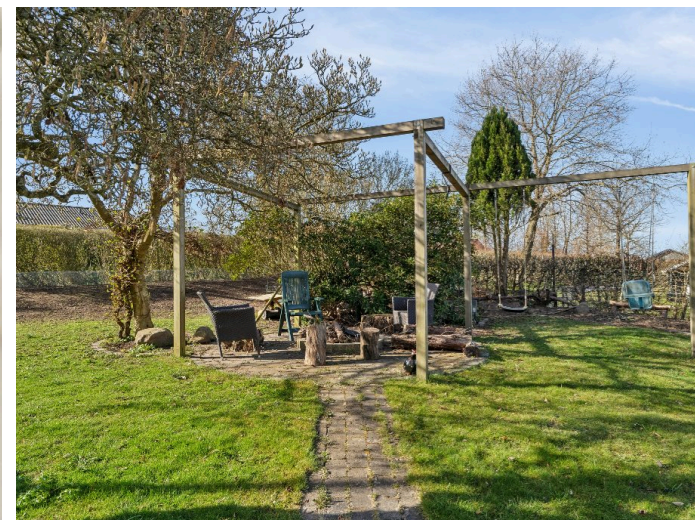
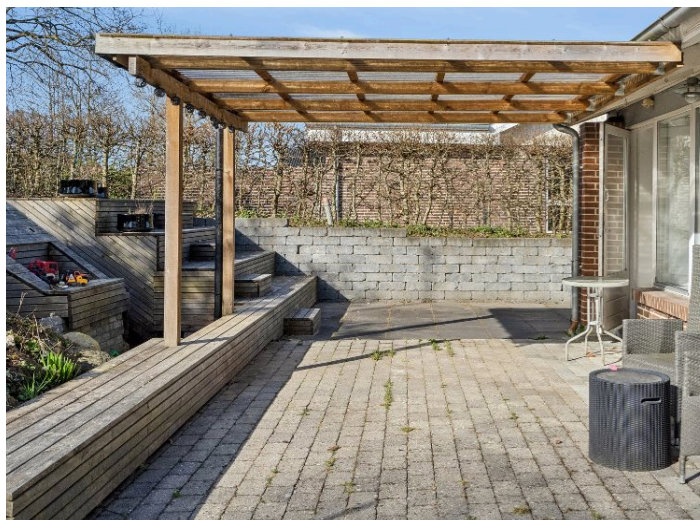
Dato: 3.5.2025



Adresse: Kolt Østervej 44, Kolt, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47-X0000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 3.5.2025



Adresse: Kolt Østervej 44, Kolt, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47-X0000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 3.5.2025



Adresse: Kolt Østervej 44, Kolt, 8361 Hasselager
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47-X0000690
 Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 3.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Bolig
 Kommune: Aarhus
 Matr.nr.: 2ak Kolt By, Kolt
 BFE-nr.: 4237191
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fællesvej
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
 Ejendomsværdi: 2.379.000,00
 Grundværdi: 1.754.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.903.200,00
 Grundlag for grundskyld: 1.403.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	854 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	119 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	119 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
-heraf Carport	20 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

9.5.1975 Byplanvedtægt nr. 4
 27.5.1975 anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv
 27.5.1975 anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
 7.11.1975 anm hæftelser, anm byrder Dok om grundejerforening mv, fjernvarme mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kolt Haveby
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

Adresse: Kolt Østervej 44, Kolt, 8361 Hasselager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47-X0000690
Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 3.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand, policenr. 209346818

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.965,78

Forbrug: 13.141 kWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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: Kolt Østervej 44, Kolt, 8361 Hasselager
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47-X0000690
 Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 3.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.706,32	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 8.419,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie anslået	kr.	7.497,50
Husforsikring	kr. 6.018,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	19.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 100,00	I alt	kr.	3.022.347,50
Renovation	kr. 3.860,00			
Kontingent grundejerforening	kr. 3.450,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.553,32			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.500 md./ 198.000 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.332 md./ 159.988 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: 3.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank A/S

Adresse: Kolt Østervej 44, Kolt, 8361 Hasselager
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47-X0000690
 Ejerudgift/md.: kr. 2.629

Dato: 3.5.2025

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

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	389.144,35	389.144,35	390.272,87	DKK	2,72	19.728,84	25,00	9.74				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.363.005,25	1.363.005,25	1.372.546,29	DKK	1,00	63.511,27	20,75	4.39				

Mastedatabasen

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

2024 - Renovation

Renovationsgebyret er anslået under ejerudgifterne - køber kan finde mere info på www.kredslob.dk

Udgiften til renovation under ejerudgiften indeholder:

Standardbidrag kr. 1290,-

Todelt restaffald/madaffald 240 liter kr. 1.100,-

Pap, papir og tekstilaffald 240 liter kr. 625,-

Todelt plast, mad- og drikkekartoner / glas og metal kr. 845,-

Pris i alt. kr. 3.860,-