

REAL



Toften 15, Kollemorten, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	234
Kontant	1.395.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.909	Grund m ²	1.511
Byggeår	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5867**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / www.realmaeglerne.dk/nørtoft

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: Toften 15, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5867
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 26.04.2026



Spændende arkitekttegnet villa

På Toften 15 i Kollemorten udbydes et rummeligt og arkitekttegnet hus i flere niveauer, som adskiller sig fra det klassiske parcelhus både i planløsning og anvendelsesmuligheder. Boligen fremstår løbende vedligeholdt, og der er blandt andet udskiftet flere vinduer og døre.

Huset byder i stueplan på en entré samt en stor vinkelstue med et markant lysindfald fra flere verdenshjørner. Stuen ligger i åben forbindelse med spisestue og køkkenrum, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt i boligen.

Fra stueplanet er der få trin op til øverste niveau, hvor man finder tre store børneværelser, et rummeligt soveværelse samt et stort badeværelse med både badekar og bruseniche. Fra soveværelset er der udgang til svalegang.

Fra stueplanet er der ligeledes adgang til det nederste niveau via få trin ned. Her findes et badeværelse med tilhørende pulterrum, bryggers med egen indgang samt et meget stort multirum, der kan anvendes til eksempelvis gildesal, aktivitetsrum eller hobbyområde. Fra multirummet er der udgang til en overdækket terrasse.

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: Maiken Nørtoft



Adresse: Toften 15, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5867
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 26.04.2026

Boligen henvender sig til den pladskrævende familie, der ønsker en fleksibel indretning med flere opholds- og aktivitetsrum, og hvor den arkitektoniske udformning giver en anderledes og funktionel boligoplevelse.

Til ejendommen hører både carport samt en lukket garage med tilhørende værkstedsrum.

Grunden er på 1.511 m² og rummer gode opholdsarealer. Flere steder på grunden er der udsigt til de omkringliggende åbne marker, hvilket understreger den landlige beliggenhed.

Ejendommen er beliggende i Kollemorten, et mindre lokalsamfund omgivet af natur. I byen findes blandt andet købmand, forsamlingshus og børnehave. Skole og idrætsfaciliteter ligger i Vonge, ca. 4 km fra boligen, og der er samtidig overskuelig afstand til Tørring, Give og Brande, hvor der findes yderligere indkøbsmuligheder og fritidstilbud.



Adresse: Toften 15, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5867
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 26.04.2026





Adresse: Toften 15, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5867
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 26.04.2026

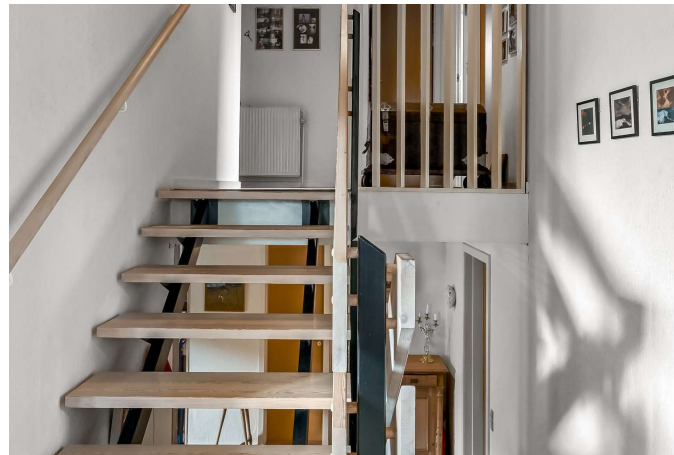




Adresse: Toften 15, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5867
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 26.04.2026



Adresse: Toften 15, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5867
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

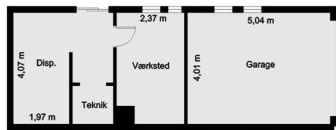
Dato: 26.04.2026



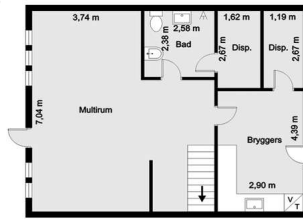
Adresse: Toften 15, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5867
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

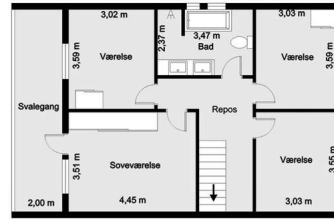
Dato: 26.04.2026



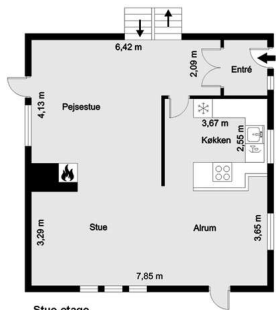
Stue-etage



Kælder

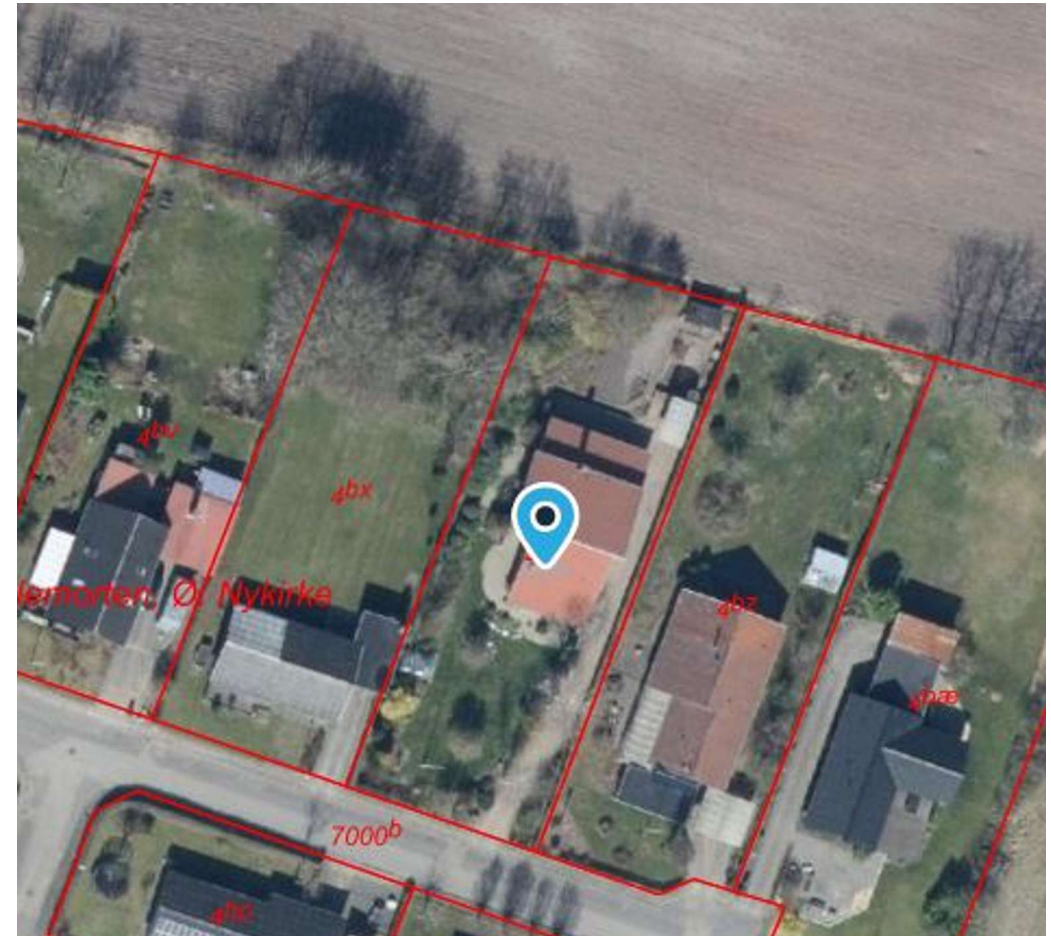


1. sal



Stue-etage

vejledende tegning uden ansvar!

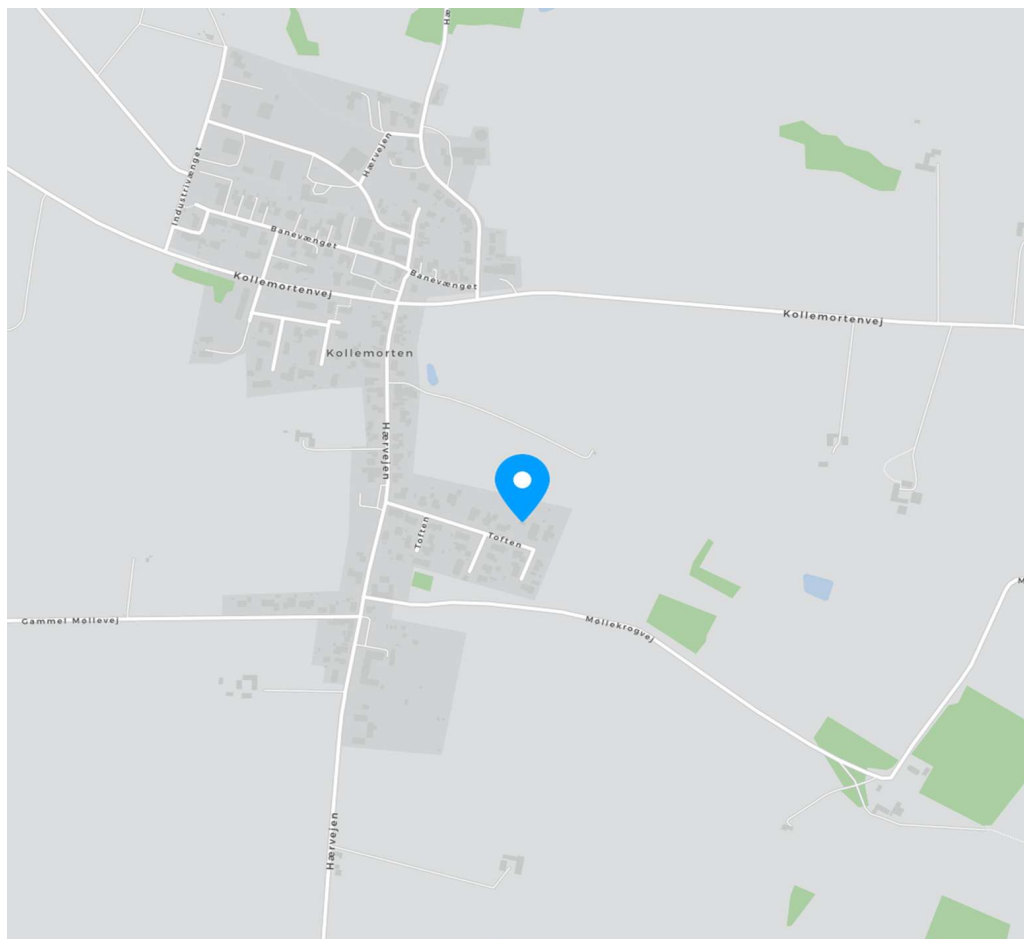




Adresse: Toften 15, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5867
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 26.04.2026



Adresse: Toften 15, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5867
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 26.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 4by Nr. Kollemorten, Ø. Nykirke
BFE-nr.: 4355136
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.583.000
Grundværdi: 320.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.266.400
Grundlag for grundskyld: 256.000

Arealer**

Grundareal: 1.511 m²
Boligareal i alt: 234 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 80 m²
Carport: 34 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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: 11.02.1955 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 99.L.25 - Kollemorten

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram), Opvaskemaskine (Blomberg), Ovn (Vestfrost), Kogeplade (Blomberg), Emhætte (Frithængende)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Toften 15, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5867
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 26.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Køber kan ikke overtage sælgers nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. dispositionsdagen/overtagelsesdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.000 Forbrug: 2.460 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug af gas i 2025: 1848 m³ = kr. 19.769,59.
Gulvvarme i rum med klinker

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Toften 15, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5867
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 26.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.459	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	2.688	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Forsikringspræmie	kr.	7.375	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Rottebekæmpelse	kr.	121	I alt	kr.	1.419.409
Skorstensfejning	kr.	441			
Serviceaftale naturgas, anslået	kr.	2.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: - købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Renovation	kr.	3.828	- tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v.		
			- finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.912			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.644 md. / 91.734 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.245 md. / 74.946 år v/24,29 %

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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Toften 15, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 501-5867
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 26.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspektion, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

Arealer:

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold. Fritstående carport og skur i baghaven er ikke registreret på BBR og bliver det ikke i forbindelse med salget.

Internet - og antenneforhold:

Internet: Yousse - fibernet er lagt ind, men ej taget i brug
Der er ikke taget højde for udgifter her til i ejerudgifterne. Køber er selv ansvarlig for tilmelding og dækning af udgifter til ønsket selskab.

Renovation

Det bemærkes, at der på ejendommen kan være privat renovationsordning. Der er ikke taget højde for evt. privat renovationsordning i ejerudgifter, idet der alene er taget højde for obligatorisk renovationsgebyr til kommunen.

Fælleskloakering

Ejendommen er beliggende i et område, der ifølge kommunale dokumenter, er fælleskloakeret. Det må forventes, at ejendommen skal separatkloakeres. Når kommunen/spildevandsselskabet på et senere tidspunkt stiller krav om ændring af kloakforholdene på ejendommen, er dette sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Åben pejse

Åbne pejse (åbne ildsteder) er ikke omfattet af lovkravet om udskiftning eller nedlæggelse ved ejerskifte, som trådte i kraft 1. august 2021. Reglerne gælder primært brændeovne og lukkede

pejseindsatse produceret før 2003. Åbne pejse anses for at have en begrænset miljøeffekt sammenlignet med omkostningerne ved nedlæggelse.

Foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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

Hos RealMæglerne Maiken Nørtoft møder du et erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, skov- og naturejendomme, blandet bolig- og erhvervsjendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsjendomme.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Se kundernes mening om os i anbefalingerne på vores hjemmeside.

Vi glæder os til at hjælpe dig i mål med din bolighandel.