

REAL



## Hasselvej 2, Kollerup, 7300 Jelling

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>143</b>
Kontant	<b>1.400.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.479</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>772</b>
Byggeår	<b>1966</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **714-2330**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / [www.realmaeglerne.dk/jelling](http://www.realmaeglerne.dk/jelling)

## 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: Hasselvej 2, Kollerup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 714-2330  
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 27.05.2026



### Indbydende villa i naturskønne omgivelser og tæt på skole

Denne hyggelige og velholdte villa byder velkommen med en skøn kombination af hjemlig charme, gode rammer og en fredelig beliggenhed i Kollerup. Allerede ved ankomsten mødes man af husets klassiske rødstensfacade, den store indkørsel og den grønne have, som skaber en varm og indbydende atmosfære.

Indenfor venter en lys og velindrettet bolig, hvor hverdagen får gode betingelser. Den rummelige stue er hjemmets naturlige samlingspunkt med et dejligt lysindfald fra de store vinduer og udsigt til haven og de grønne omgivelser. Her er plads til både afslapning, familieliv og hyggelige stunder med venner og gæster. Den nuværende spisestue er i dag indrettet som træningsrum, men rummet giver mange muligheder og kan nemt anvendes som ekstra værelse, hjemmekontor eller klassisk spisestue – alt efter behov og ønsker.

Køkkenet ligger centralt placeret og binder husets opholdsrum naturligt sammen, mens bryggers, garage og disponibelt rum i kælderen giver praktiske løsninger og ekstra opbevaringsplads. Boligen opvarmes med varmepumpe, hvilket bidrager til et attraktivt og økonomisk varmeforbrug.

Udendørs folder haven sig smukt ud med masser af plads til både leg, afslapning og hyggelige sommerdage. Haven er anlagt med "vild med vilje"-inspiration, hvor blomster, buske og grønne områder får lov at skabe et levende og naturligt miljø fyldt med farver, sommerfugle og fugleliv. Her kan solen nydes fra morgen til aften på de to terrasser – start dagen med morgenkaffe på den østvendte terrasse og afslut den med aftensol og grillhygge på den vestvendte terrasse.

Hasselvej 2 kombinerer en rolig beliggenhed med praktisk nærhed til Kollerup skole, børnevenlige omgivelser i et lokalt fællesskab med tryghed. Vi er tæt på naturen, busforbindelser, samt nem adgang til Jelling by kun ti minutters kørsel væk. Her findes alle hverdagens fornødenheder lige ved hånden.

### 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: Valentin Vindbjerg

Adresse: Hasselvej 2, Kollerup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 714-2330  
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 27.05.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Spisekøkken



Træningsrum

Adresse: Hasselvej 2, Kollerup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 714-2330  
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 27.05.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Gang



Bryggers



Garage



Adresse: Hasselvej 2, Kollerup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 714-2330  
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 27.05.2026



### KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Hasselvej 2, Kollerup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.400.000

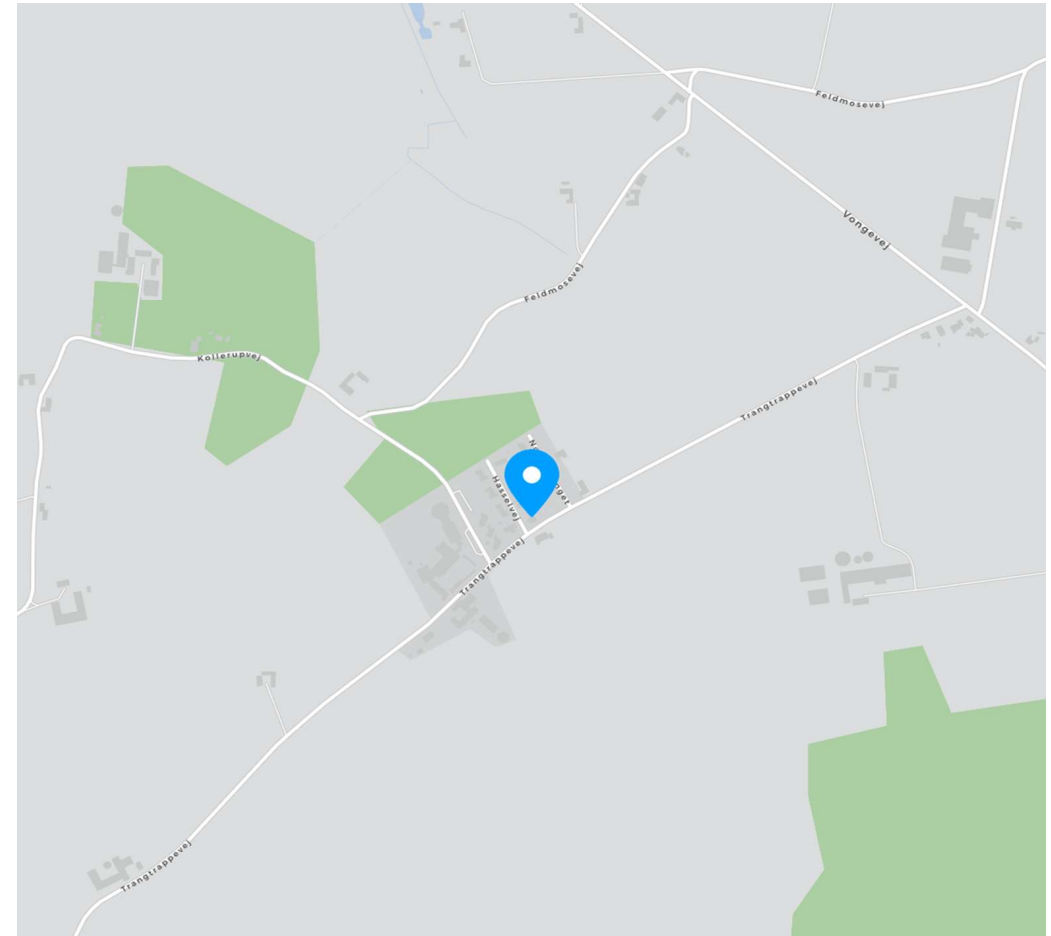
Sagsnr.: 714-2330  
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 27.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Hasselvej 2, Kollerup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 714-2330  
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 27.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 4l Kollerup By, Kollerup  
BFE-nr.: 4373445  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1966

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.166.000  
Grundværdi: 335.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 932.800  
Grundlag for grundskyld: 268.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 772 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 143 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 15 m<sup>2</sup>  
Garage: 20 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 99.L.10 - Kollerup

Tilbehør:

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

Ovn (Gram), Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Voss), Køleskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (Bosch), Kogeplade (Voss)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hasselvej 2, Kollerup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 714-2330  
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 27.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Salgsopstilling - Løbende hente oplysninger**

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

**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.

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.

**Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, varmelplan og spildevandsplan

**Varmepumpe**

Der gøres opmærksom på at varmepumpen er lejet og på abonnementbasis til en mdr. udgift. Ved overtagelse af ejendommen indtræder køber i den eksisterende aftale. Ved udtrædelse af denne aftale er der en ukendt udgift hertil. Kontakt mægler for information om aftalens vilkår.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 6.131 KWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: 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 B



Adresse: Hasselvej 2, Kollerup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 714-2330  
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 27.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.757	Kontantpris	kr.	1.400.000
Grundskyld	kr.	2.814	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.269	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	111			
Husforsikring	kr.	6.796	I alt	kr.	1.417.750
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.747			

**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 7.743 md. / 92.912 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.326 md. / 75.913 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Hasselvej 2, Kollerup, 7300 Jelling  
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 714-2330  
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 27.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 498.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 183.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Vejle og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe.

Vi glæder os til at møde dig.