

REAL



Smedevænget 37, Kollemorten, 7323 Give

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	154
Kontant	1.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.458	Grund m ²	1.047
Byggeår/ombygget	1987/1992	Energimærke	E

Sagsnr. **501-5941**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / www.realmæglerne.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: Smedevænget 37, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5941
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 03.06.2026



Skøn ét plans villa i mindre landsby udenfor Give

Velkommen til denne skønne villa, der med sine 154 kvadratmeter byder på et hjem, hvor komfort og funktionalitet går hånd i hånd. Oprindeligt opført i 1987 og senere tilbygget i 1992 af de nuværende ejere. Her er en ejendom i meget flot og velholdt stand. Opvarmningen af huset er elbaseret, men der er både installeret en pillebrændeovn og en effektiv luft-til-luft varme-pumpe, som sikrer en behagelig og økonomisk opvarmning året rundt.

Husets indretning er gennemtænkt med et stort spisekøkken placeret centralt, hvilket gør det til husets naturlige samlingspunkt. De fire rummelige soveværelser giver mulighed for at skabe individuelle oaser for hvert familiemedlem eller gæster. Badeværelset er lyst og indbydende, mens brygger-set tilbyder rigelig plads til hverdagens praktiske gøremål.

De to store stuer ligger i forlængelse af hinanden og giver rig mulighed for at arrangere større sammenkomster eller blot nyde en hyggelig aften med familien.

Udenfor finder man en fantastisk og spændende indrettet grund, der omkranser huset. Her kan man nyde de smukt anlagte bede og finde fred i de mange solkroge der er skabt. Der er også rigeligt med plads til, at dyrke egne grøntsager i køkkenhaven eller lade kreativiteten blomstre i drivhuset. Den store terrasse har en ideel orientering mod solen, hvilket gør den perfekt til afslapning fra morgenen til aften.

Beliggende i et stille og roligt kvarter i Kollemorten får du her ikke kun en central placering i byen, men også fredelige omgivelser uden støjgener – alt sammen perfekt for dem, der ønsker både bylivets bekvemmeligheder og naturens ro. Her er desuden nem adgang til motorvejsnettet for pendlerne.

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: Kristoffer Høffner Jørgensen



Adresse: Smedevænget 37, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5941
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 03.06.2026





Adresse: Smedevænget 37, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5941
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 03.06.2026



Adresse: Smedevænget 37, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5941
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

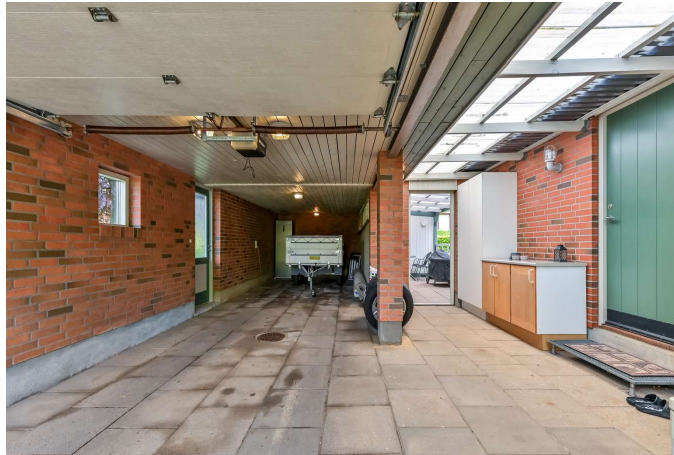
Dato: 03.06.2026



Adresse: Smedevænget 37, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5941
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 03.06.2026

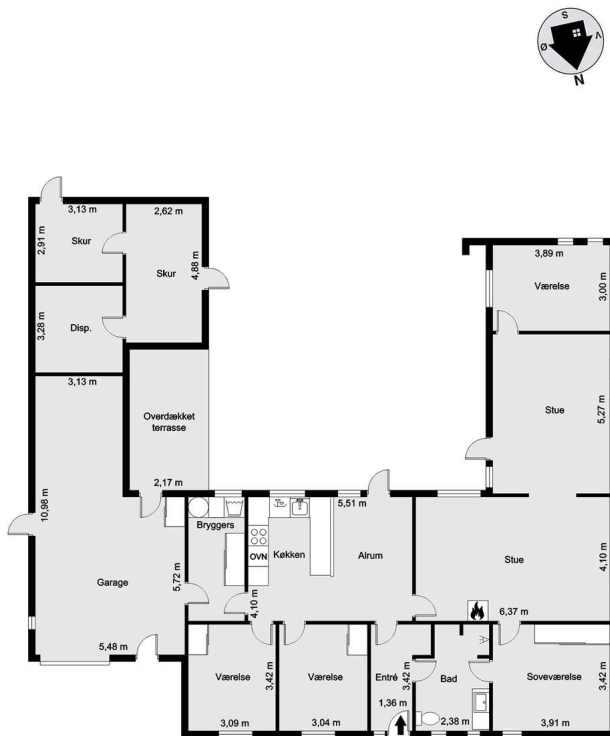




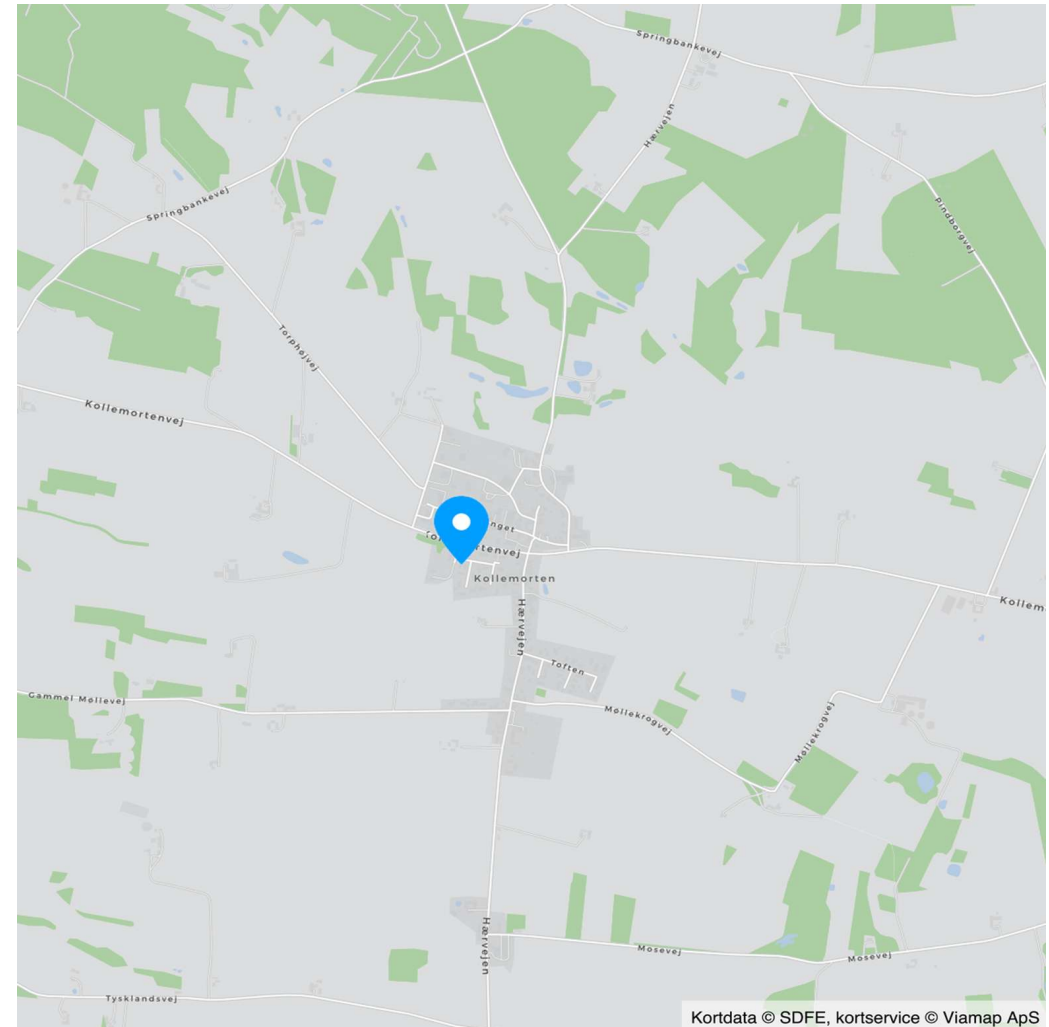
Adresse: Smedevænget 37, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5941
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 03.06.2026



vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Smedevænget 37, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5941
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 7ah Nr. Kollemorten, Ø. Nykirke
BFE-nr.: 4355211
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1987/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.189.000
Grundværdi: 274.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 951.200
Grundlag for grundskyld: 219.200

Arealer**

Grundareal: 1.047 m²
Bolgareal i alt: 154 m²
Øvrige arealer:
Carport der dog er lukket 51 m²
med port i dag:

** 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: 09.07.1979 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg

Planer

Kommuneplan 99.L.25 - Kollemorten

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Zanussi, 2013), Emhætte (Gerson Emfang, 2013, Fjernbetjening til emhætten virker ikke/defekt), Ovn (Electrolux, 2013), Kogeplade (Electrolux, 2013, Induktion), Opvaskemaskine (Bosch, 2019), Mikrobølgeovn (Electrolux, 2013)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Smedevænget 37, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5941
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på sælgers nuværende forsikring. Køber sørger selv for at tegne forsikring pr. over-
tagelsesdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.700 Forbrug: 14.337 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme/Pillebrændeovn

Ejendommens primære varmekilde: Elradiatorer samt varmepumpe (luft/luft)

Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug til al strøm i huset har i gennemsnit været kr. 17.883,00 de sidste 6 år. (2020-2025) Alt-
så både opvarmning og almindeligt forbrug i øvrigt.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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: 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 E



Adresse: Smedevænget 37, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5941
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.851	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	2.302	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	127	I alt	kr.	1.313.444
Skorstensfejning	kr.	485			
Service varmepumpe (anslået)	kr.	2.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Forsikringspræmie	kr.	4.266	- købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
			- tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v.		
			- finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.492			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.095 md. / 85.141 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.797 md. / 69.558 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: 01.06.2026

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: Smedevænget 37, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 501-5941
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 03.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 825.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Skødeberigtigelse

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

Kloakering

Vejle Kommune/Vejle Spildevand kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Energipark Give

Sydøst for Thyregod i retning mod Give er der planer i gang om opførelse af energipark med vindmøller, solceller og biogasanlæg. Se mere info på:
<https://www.energiparkgive.dk/projektet/om-projektet/>

Internetforhold

Internetforsyning: Fibernet.

Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.

Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

Arealer

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og

kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

Der gøres særligt opmærksom på, at bygninger op mod husets garage ikke er registreret på BBR. Henholdsvis skur, værksted samt opbevaring i øvrigt.

Oplysning om 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.