

REAL



Hærvejen 283, Kollemorten, 7323 Give

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	92
Kontantpris	595.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.119	Grund m2	1.423
Byggear	1963	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5393**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2 / 7323 Give / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hærvejen 283, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5393
Ejerudgift/md.: kr. 1.119

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Ejendommen byder på en rolig og ugeneret beliggenhed, lidt tilbagetrukket fra den fredelige Hærvej, hvilket sikrer en fredfyldt atmosfære omkring grunden. Her får du muligheden for at nyde den store have og gårdspladsen i fuld privathed, hvor den ugenerede stemning skaber en afslappet oase.

Boligen har et boligareal på 92 m², og rummene er praktisk fordelt. Du træder ind i en entre, som leder dig videre til et værelse, der enten kan anvendes som kontor eller et ekstra soveværelse, og derudover er der også et stort soveværelse, badeværelse, køkken, stue og bryggers. Boligen er løbende blevet renoveret, og der er blandt andet etableret gulvvarme i stuen og badeværelset. Alle vinduerne er blevet udskiftet.

(se nærmere beskrivelse næste side).

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: Hærvejen 283, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5393
Ejerudgift/md.: kr. 1.119

Dato: 27.01.2026

Selvom huset allerede er opdateret på flere punkter, skal en ny ejer dog forvente, at ejendommen stadig har behov for noget ekstra kærlighed og videre renovering for at få det helt i topform.

En af ejendommens helt store fordele er den imponerende garagebygning på hele 95 m². Her er der højt til loftet, hvilket skaber masser af plads og muligheder for forskellige projekter. Garagen er udstyret med to elektriske porte og en værkstedsafdeling, hvilket gør det til det perfekte sted for gør-det-selv-manden eller hobbymekanikeren, som har brug for god plads til både hobby og opbevaring.

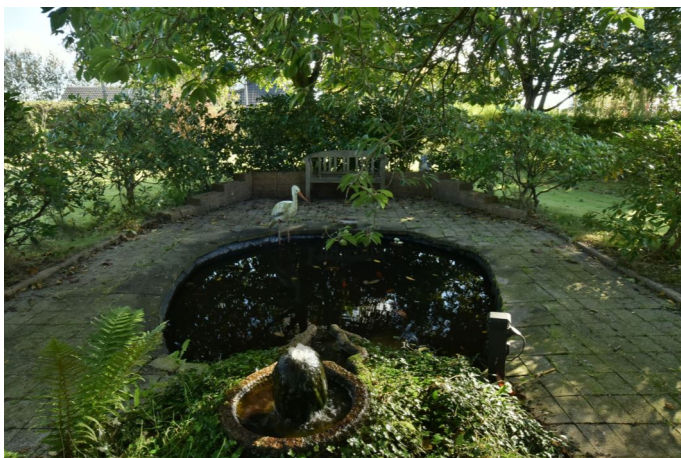
Haven er stor og byder på en række charmerende elementer, herunder en havedam, drivhuse og ikke mindst et meget stort og flot japansk kirsebærtræ, som virkelig er et smukt syn, især når det blomstrer.

Ejendommen ligger i Kollemorten, et hyggeligt lille bysamfund med blandt andet en lokal købmand og en børnehave. For de familier, der har børn i skolealderen, ligger skolen i den nærliggende by Vonge, kun tre kilometer væk. Kollemorten er kendt for sit gode sammenhold og et aktivt lokalmiljø, hvilket gør det til et behageligt sted at bo, hvor man hurtigt kan blive en del af fællesskabet.

Adresse: Hærvejen 283, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5393
Ejerudgift/md.: kr. 1.119

Dato: 27.01.2026



Adresse: Hærvejen 283, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5393
Ejerudgift/md.: kr. 1.119

Dato: 27.01.2026



Adresse: Hærvejen 283, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5393
Ejerudgift/md.: kr. 1.119

Dato: 27.01.2026



Adresse: Hærvejen 283, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5393
Ejerudgift/md.: kr. 1.119

Dato: 27.01.2026



Adresse: Hærvejen 283, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5393
Ejerudgift/md.: kr. 1.119

Dato: 27.01.2026



Adresse: Hærvejen 283, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5393
Ejerudgift/md.: kr. 1.119

Dato: 27.01.2026



Adresse: Hærvejen 283, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5393
Ejerudgift/md.: kr. 1.119

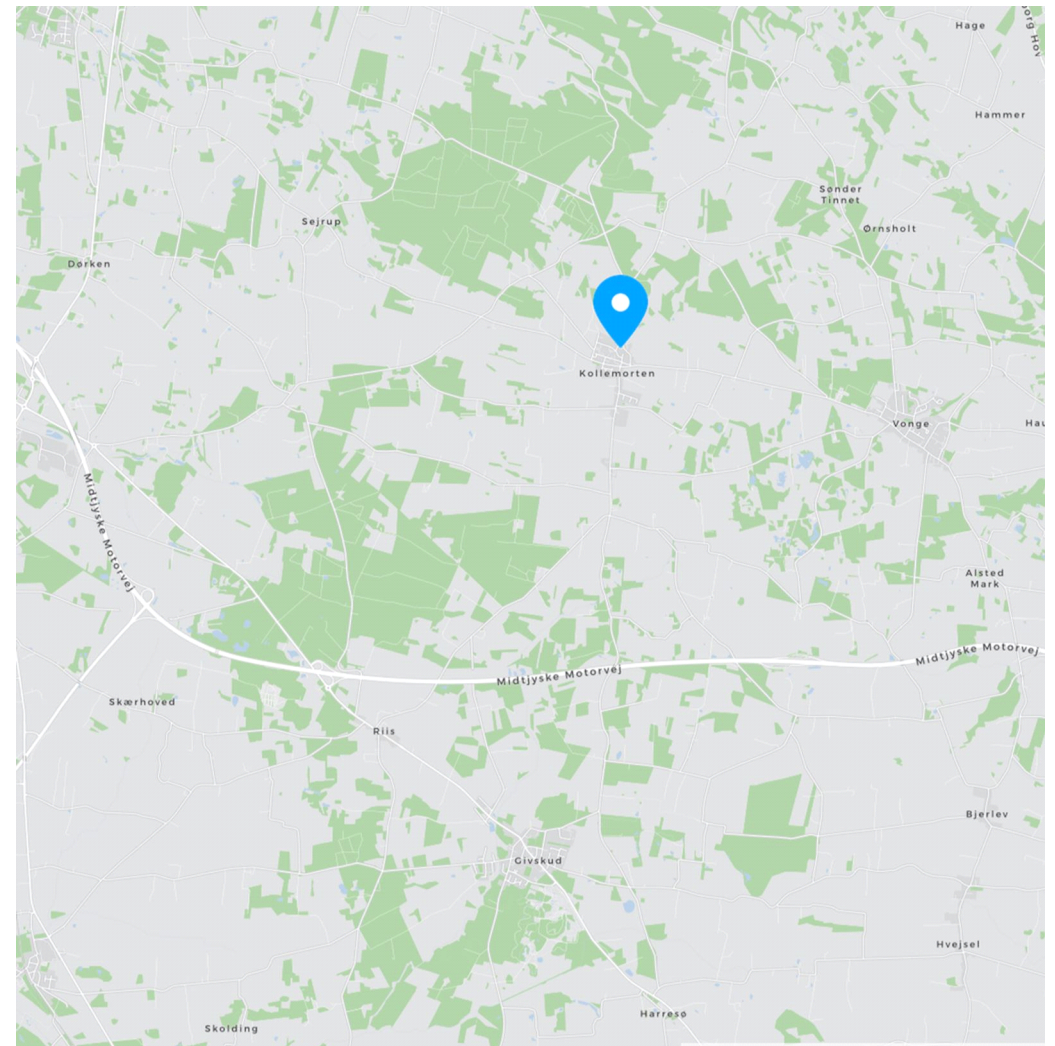
Dato: 27.01.2026



Adresse: Hærvejen 283, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5393
Ejerudgift/md.: kr. 1.119

Dato: 27.01.2026





Adresse: Hærvejen 283, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5393
Ejerudgift/md.: kr. 1.119

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	2 aæ Nr. Kollemorten, Ø. Nykirke
BFE-nr.:	4355011
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Give Vandværk
Vej:	Privat
Kloak:	Fælleskloakeret (skal separeres 2040-2050)
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	700.000 kr.
Grundværdi:	328.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	560.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	260.800 kr.

Tilbehør:

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

Knau køle/fryseskab
Point opvaskemaskine
Siemens komfur
Wasco emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal:	1.423 m ²
Boligareal i alt:	92 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	95 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.03.1988 Dok om mekanikerværksted mv
08.07.1996 Dok om sameje mv Indeholder bestemmelser om salg og pantsætning

Planer

Ingen lokalplan.



Adresse: Hærvejen 283, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5393
Ejerudgift/md.: kr. 1.119

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.900 Forbrug: 1.636,00 l.

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Sælgers faktiske forbrug udgør ca. 1.500 l. olie.

Der er gulvvarme i følgende rum: badeværelse samt stue.

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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Hærvejen 283, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5393
Ejerudgift/md.: kr. 1.119

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.856	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	2.755	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.505
Husforsikring	kr.	3.988	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.269	I alt	kr.	606.955
Rottebekæmpelse/skorstensfejning	kr.	560	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		13.428			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.256 md./ 39.068 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.684 md./ 32.207 år v/23,30%
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: 27.01.2026
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: 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: Hærvejen 283, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5393
Ejerudgift/md.: kr. 1.119

Dato: 27.01.2026

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:
Ingen

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	351.614	351.614	287.571	DKK	1	19.220	25,25	3,73			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Berigtigelse:
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.

Antenneafgift:

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. Det bemærkes, at de to drivhuse ikke er registreret på BBR.

Grundens faktiske størrelse

Køber gøres opmærksom på, at haven mod øst (ud mod Hærvejen) ikke tilhører nærværende ejendom. Der er tale om en del af en matrikel, som ejes af kommunen.

Antenne-/internetforhold:

Viasat / altibox

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.

Kloak:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Efterregulering af ejendomsskatter



Adresse: Hærvejen 283, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 501-5393
Ejerudgift/md.: kr. 1.119

Dato: 27.01.2026

I årene 2021, 2022 og 2023 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 de 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 forud for øvrige 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 er i øvrigt uden ansvar herfor.

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.

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 erhvervsejendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsejendomme.

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.