



REAL

Hasselvej 3, Kollerup, 7300 Jelling

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	105
Kontantpris	495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.306	Grund m2	843
Byggear	1966	Energimærke	F

Sagsnr. **714-2214**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

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: Hasselvej 3, Kollerup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2214
Ejerudgift/md.: kr. 1.306

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Hasselvej 3 i Kollerup, 7300 Jelling, byder på en hyggelig mindre bolig med privat, lukket have, beliggende på en stille villavej. Her har man skolen næsten i baghaven, hvilket gør boligen ideel for børnefamilier. Ejendommen giver mulighed for at sætte eget præg - så du kan skabe dit drømmehjem.

Boligen byder velkommen via entréen, der giver adgang til køkkenet. Her er der mulighed for at åbne op ind til stuedelen, så man kan skabe et stort, åbent køkken-alrum med stue. Stuen er rummelig og lys, med store vinduespartier ud mod udestuen, som tilføjer gode ekstra kvadratmeter og lys til boligen.

Derudover rummer boligen tre værelser og et badeværelse. Ønskes et større badeværelse, kan entréen inddrages til dette, og indgangen kan i så fald flyttes til bryggerset, så funktionaliteten bevares.

Til boligen hører også en garage med et godt redskabsrum i forlængelse, hvilket giver praktisk opbevaringsplads og ekstra funktionalitet.

Boligen trænger til en kærlig opdatering, hvilket giver nye ejere mulighed for at sætte deres eget præg og tilpasse hjemmet efter egne ønsker og behov

Hasselvej 3 kombinerer en rolig beliggenhed med praktisk nærhed til skole og børnevenlige omgivelser, samtidig med at boligen tilbyder fleksible muligheder for indretning, hyggelige udendørsarealer og praktiske faciliteter. Vi er tæt på naturen samt nem adgang til Jelling By kun ti minutters kørsel væk. Her findes alle hverdagens fornødheder 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 3, Kollerup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2214
Ejerudgift/md.: kr. 1.306

Dato: 05.12.2025



Entré



Opholdsstue



Spisestue



Udestue



Køkken



Badeværelse

Adresse: Hasselvej 3, Kollerup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2214
Ejerudgift/md.: kr. 1.306

Dato: 05.12.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Ejendommen



Have

Adresse: Hasselvej 3, Kollerup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

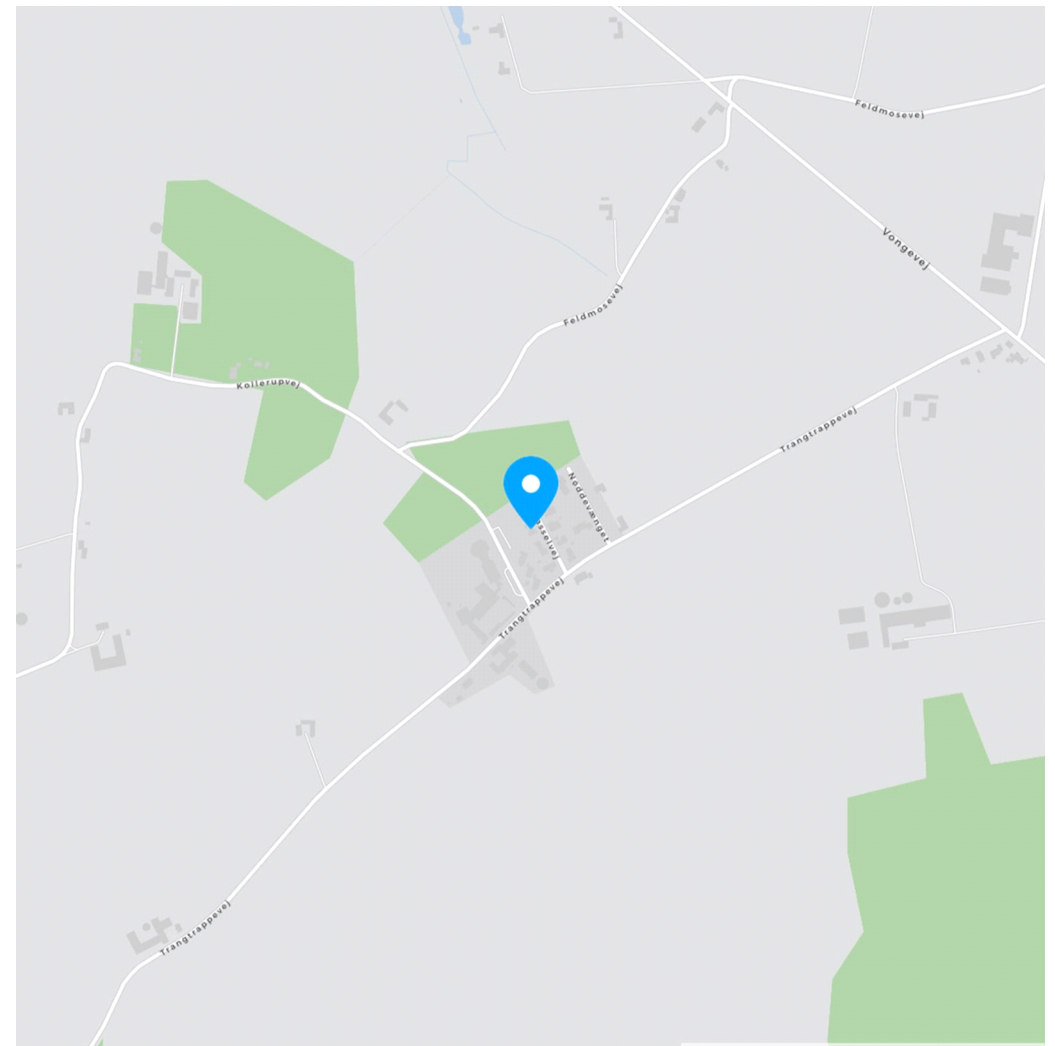
Sagsnr.: 714-2214
Ejerudgift/md.: kr. 1.306

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Hasselvej 3, Kollerup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2214
Ejerudgift/md.: kr. 1.306

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	4 e Kollerup By, Kollerup
BFE-nr.:	4373439
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Hygum Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	905.000 kr.
Grundværdi:	334.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	724.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	267.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	843 m ²
Boligareal i alt:	105 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	24 m ²
Udhus:	16 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 21.07.1982 Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv
Nr. 2 lyst d. 05.01.1983 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplanramme Kollerup

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hasselvej 3, Kollerup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2214
Ejerudgift/md.: kr. 1.306

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vejle Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Garagen og udestuen omfattes ikke af forsikringen mod svamp, insekt samt råd.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.300 Forbrug: 2.534,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen.

Jordforurening

Der er foretaget jordprøver ved olietanken, som overskrider gældende kvalitetskriterier. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, varmeplaner og spildevandsplan

Tinglyste hæftelser:

Pantebrev lyst stort kr. 415.000 jf. tingbogsattest pr. d. 21.11.25



Adresse: Hasselvej 3, Kollerup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2214
Ejerudgift/md.: kr. 1.306

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.692	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	2.806	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	4.976	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	4.094	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	105	I alt	kr.	514.998
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		15.672			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.665 md./ 31.974 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.196 md./ 26.356 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 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: 05.12.2025
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: 1/2 - 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: Hasselvej 3, Kollerup, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 714-2214
Ejerudgift/md.: kr. 1.306

Dato: 05.12.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

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.