



REAL

Hærvejen 246A, Kollemorten, 7323 Give

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	302
Kontant	1.595.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.624	Grund m ²	1.116
Byggeår/ombygget	1930/2012	Energimærke	A2010 + A2010

Sagsnr. **501-5864**

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: Hærvejen 246A, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5864
Ejerudgift/md.: kr. 3.624

Dato: 26.05.2026



Stort og indflytningsklart hus

Ejendommen på Hærvejen 246A og 246B i Kollemorten er en stor villa med et samlet boligareal på 302 m². Huset er registreret som to boligenheder, men fungerer i dag som én samlet bolig. Planløsningen gør det dog relativt enkelt at adskille den ene del igen, hvis man ønsker to separate enheder.

Villaen er løbende blevet renoveret gennem en årrække og fremstår i dag med pudset og hvidmalet facade. Taget er udført i halvgøberede tagsten. I stueplan er der overvejende gulvvarme.

Boligdelen registreret som 246B indeholder en entré, et badeværelse samt et værelse eller stue. Derudover er der et rum, hvor der er forberedt installationer til køkken, samt et ekstra værelse med tilhørende depotrum. Denne del af huset kan relativt let afskærmes fra resten af boligen og dermed fungere som en selvstændig enhed.

Den resterende del af huset, registreret som 246A, er indrettet i to plan. I stueplan er der entré med trappe til tagetagen, et stort badeværelse, et rummeligt køkken/alrum med udsigt over de omkringliggende marker, teknikrum med luft-til-vand varmepumpe samt en stor stue. Fra køkken/alrum er der åbent kig til reposen på førstesalen, hvilket giver et godt lysindfald og en rummelig fornemmelse.

(se mere 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 246A, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5864
Ejerudgift/md.: kr. 3.624

Dato: 26.05.2026

Tagetagen er indrettet med repos, et meget stort soveværelse – som efter behov kan opdeles i to værelser – samt to store børneværelser.

Grunden er indhegnet, så haven er afskærmet mod vejen. Det giver trygge rammer for både børn og husdyr. Bag huset ligger et ældre udhus, som er i ringe stand, og hvor køber må forvente behov for enten renovering eller nedtagning. På grunden findes desuden et drivhus.

Ejendommen ligger i Kollemorten, et mindre lokalsamfund omgivet af natur og åbne marker. I byen findes blandt andet købmand, forsamlingshus og den tidligere skole, som i dag fungerer som børnehave. Skole og idrætsfaciliteter ligger i Vonge, som kun er cirka 4 km fra ejendommen. Fra Kollemorten er der desuden rimelig afstand til større byer som Tørring, Give og Brande, hvilket gør det muligt at kombinere en rolig beliggenhed i landlige omgivelser med adgang til indkøb, skoler og fritidsaktiviteter i nærområdet.

Adresse: Hærvejen 246A, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5864
Ejerudgift/md.: kr. 3.624

Dato: 26.05.2026





Adresse: Hærvejen 246A, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5864
Ejerudgift/md.: kr. 3.624

Dato: 26.05.2026





Adresse: Hærvejen 246A, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5864
Ejerudgift/md.: kr. 3.624

Dato: 26.05.2026

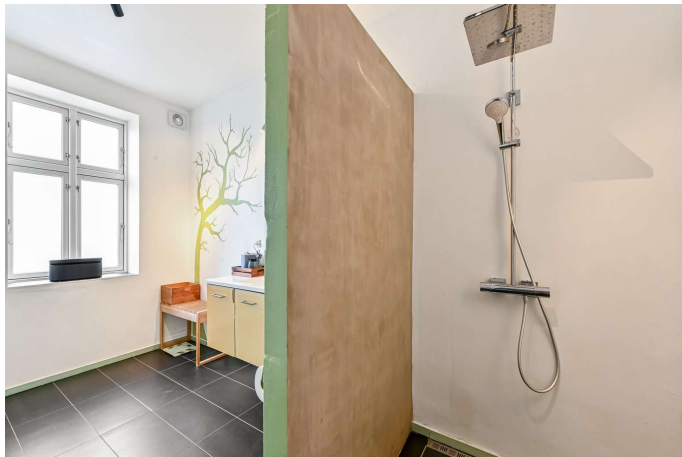




Adresse: Hærvejen 246A, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5864
Ejerudgift/md.: kr. 3.624

Dato: 26.05.2026





Adresse: Hærvejen 246A, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5864
Ejerudgift/md.: kr. 3.624

Dato: 26.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)

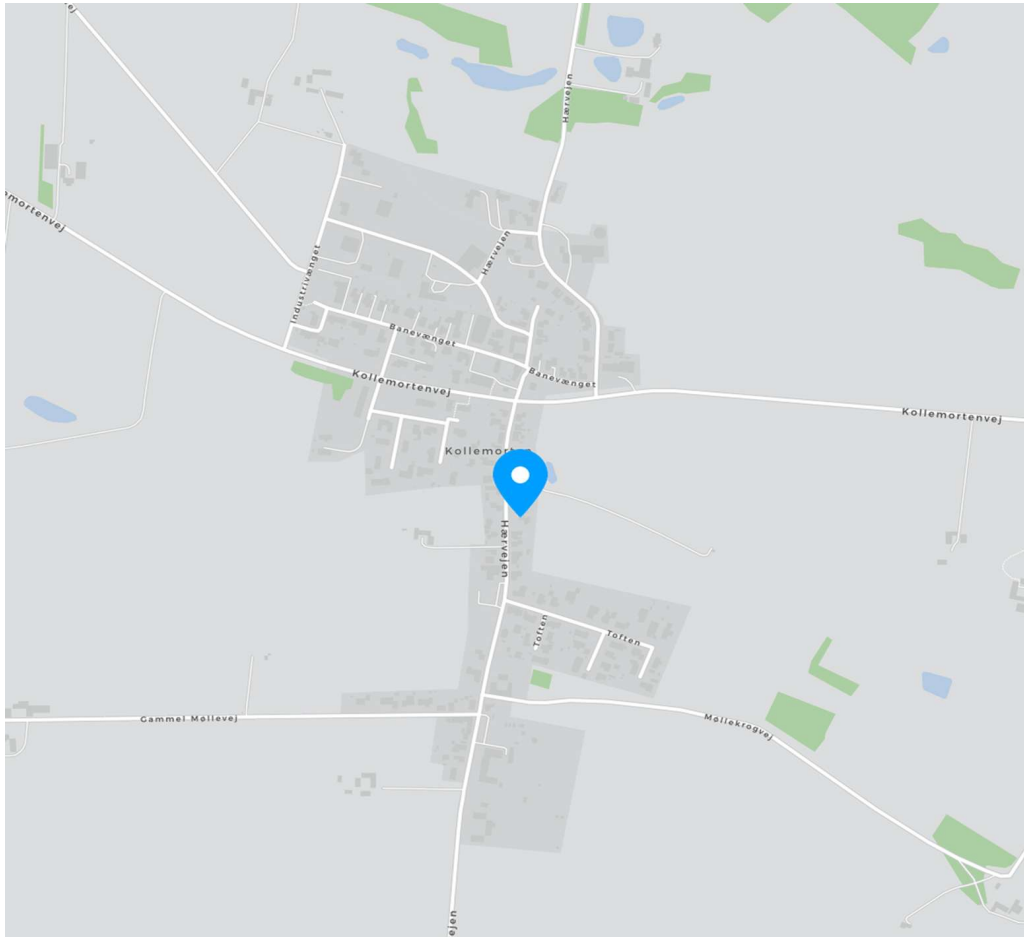




Adresse: Hærvejen 246A, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5864
Ejerudgift/md.: kr. 3.624

Dato: 26.05.2026





Adresse: Hærvejen 246A, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5864
Ejerudgift/md.: kr. 3.624

Dato: 26.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 4ab Nr. Kollemorten, Ø. Nykirke
BFE-nr.: 4355089
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1930/2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.430.000
Grundværdi: 507.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.944.000
Grundlag for grundskyld: 405.600

Arealer**

Grundareal: 1.116 m²
Boligareal i alt: 302 m²
- heraf Række-, kæde- og klyn- 197 m²
gehus
- heraf Række-, kæde- og 105 m²
klyngehus
Øvrige arealer:
Garage: 40 m²
Udhus: 8 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

Ingen
Ingen tinglyste servitutter

Planer

Kommuneplan 99.L.25 - Kollemorten

Tilbehør:

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

Køleskab (Gorenje), Opvaskemaskine (AEG), Ovn (EFF), Kogeplade (Keramisk), Emhætte (Udtræks), Mikrobølgeovn (Ikea)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hærvejen 246A, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5864
Ejerudgift/md.: kr. 3.624

Dato: 26.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.200 Forbrug: 7.672 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Hærvejen 246B - årsforbrug af el til opvarmning - 2900 kwh - kr. 5.000,-
Hærvejen 246A - årsforbrug af el til opvarmning - 4772 kwh - kr. 8.200,-
Hertil kommer udgift til almindeligt forbrug af el til husholdning, opladning af biler m.m.

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 A2010 + A2010



Adresse: Hærvejen 246A, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5864
Ejerudgift/md.: kr. 3.624

Dato: 26.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.914	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	4.259	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Abonnement, nærværme (varmepumpe)	kr.	17.280	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.699
Renovation	kr.	6.145	I alt	kr.	1.626.149
Rottebekæmpelse	kr.	143			
Forsikring	kr.	5.744	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: - 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.	43.485			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.807 md. / 105.685 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.196 md. / 86.354 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: Hærvejen 246A, Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5864
Ejerudgift/md.: kr. 3.624

Dato: 26.05.2026

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. 1.760.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Internetforhold

Internetforsyning: Norlys

Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.

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

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.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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-/årsopgø-

relsen. 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.

Varme/abonnementsordning/Nærvarme

Varmepumpen er på abonnementsordning via Nærvarme. Nærvarme oplyser: Abonnementet er p.t. på ca. kr. 1.400 pr. måned. Der er intet udløb på aftalen, og der er ingen omkostninger ved overdragelsen til ny ejer. Bemærk dog, at prisen på abonnementet reguleres hvert år pr. 1. april i henhold til forbrugerprisindekset. Man kan betragte abonnementet som garanti på livstid. Dette betyder, at Nærvarme står for service reparationer, reservedele, samt udskiftning af indedele og udedele, når disse er udtjente. Det koster ikke noget, når Nærvarme udskifter delene.

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.