

An aerial photograph of a property in a rural setting. The main house has a red-tiled roof with three gables and white walls. Attached to it is a larger wooden barn with a grey metal roof. The property is surrounded by lush green trees and grass. A gravel area is visible between the house and the barn. In the top left corner, there is a dark blue square with the word 'REAL' in white.

REAL

Hærvejen 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	158
Kontant	3.195.000	Andre bygninger	0
Ejerudgift	1.641	Grund ha	13,4677
Byggeår	1906	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5965**

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 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 501-5965
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 03.08.2026



Charmerende skovejendom med 13 ha pragtfuld natur

Drømmer du om en sjældent harmonisk skov & naturejendom, hvor charme, idyl og moderne komfort går hånd i hånd, så er denne ejendom under udstykning et helt særligt fund. Her får I et velbeliggende stuehus på 158 m2 fordelt på to plan, oprindeligt opført i 1906 og løbende renoveret fra 2023 og frem. Boligen fremstår med røde sten, betontagsten, nye døre og klassiske Dannebrogsvinduer, som tilsammen understreger den landlige elegance og giver et varmt førstehåndsbildtryk.

(Se nærmere beskrivelse på 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 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 501-5965
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 03.08.2026

Indenfor bydes du velkommen i en entré med brændte klinker, der leder videre til et lyst og hyggeligt soveværelse samt et indbydende køkken/alrum med malede lofter med synlige bjælker. Det nye køkken med hvide elementer danner en smuk ramme om hverdagen, og i alrummet skaber brændeovnen et naturligt samlingssted. Fra de dobbelte franske døre er der adgang til en stemningsfuld stue med udgang til haven. Stueplan rummer desuden en lille fordelergang til et nyt badeværelse med både bruseniche og et elegant badekar, baggang samt et nyligt indrettet teknikrum med luft til vand-varmepumpe, hvor der er gulvvarme i badeværelse, teknikrum og baggang.

På første sal er der indrettet soveværelse, to værelser, et godt repos og et toilet, men denne etage trænger til renovering, da rummene ikke har været benyttet længe. Det giver den kommende ejer en oplagt mulighed for at sætte sit eget præg og skabe en planløsning, der matcher familiens behov. Hertil kommer en helt ny bygning fra 2026 på 98 m², indrettet med orangeri med det smukkeste gulv lagt i teglsten og loft i kip, en garage med port samt et disponibelt rum. Bygningen er opført med træbeklædning og listetagdækket stålpladetag med ovenlysvinduer i orangeriet. Rummet er et magisk sted, hvor naturen trækkes med helt indenfor. Et velvære-rum for naturelskere.

Ejendommen omkranses af ca. 13 ha blandet skov, herunder fredskov og naturarealer i et lækert, kuperet terræn. Her finder du 2 søer i varierende størrelse, lysninger og en å, som markerer skellet mod naboen og skaber optimale forhold for områdets dyreliv. Adgangen sker fra of-fentlig vej via grusvej, hvoraf den sidste del er privat, og den perlegrusbelagte gårdsplads fuldender den idylliske ramme. Beliggenheden langs Hærvejen mellem Givskud og Kollemorten giver ro og natur i særklasse, samtidig med at motorvejen nås på blot 5 minutter.

Adresse: Hærvejen 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 501-5965
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 03.08.2026



Indgang



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Køkken



Køkken

Adresse: Hærvejen 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 501-5965
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 03.08.2026



Køkken



Alrum



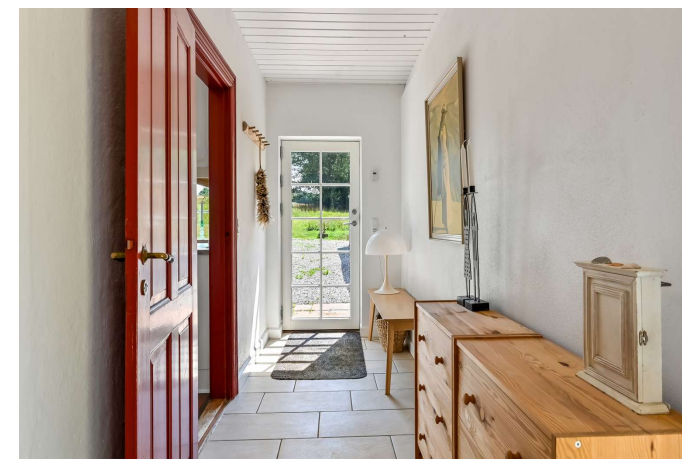
Alrum



Stue



Stue



Baggang

Adresse: Hærvejen 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 501-5965
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 03.08.2026



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Gårdspladsmiljø



Gårdspladsmiljø

Adresse: Hærvejen 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 501-5965
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 03.08.2026



Gårdspladsmiljø



Ny bygning med orangeri, garage og værksted



Ny bygning med orangeri, garage og værksted



Orangeri



Orangeri



Orangeri

Adresse: Hærvejen 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 501-5965
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 03.08.2026



Orangeri



Værksted/opbevaring



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

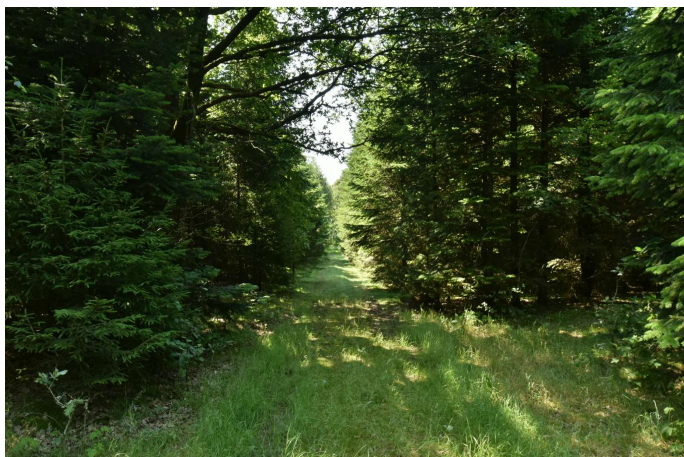


Ejendommen

Adresse: Hærvejen 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 501-5965
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 03.08.2026



Skov



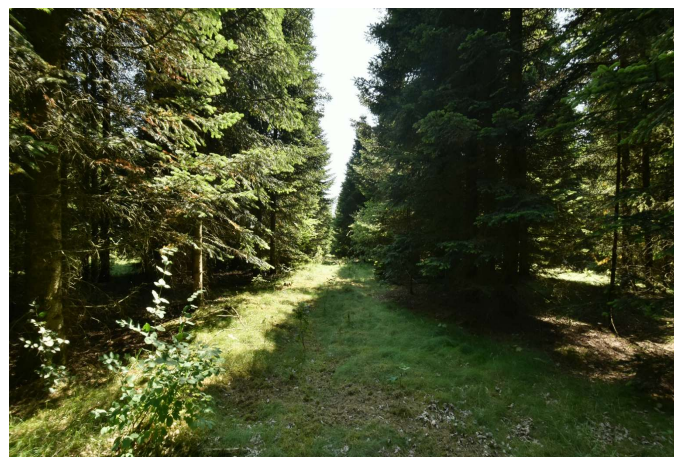
Skov



Skov



Skov



Skov



Skov

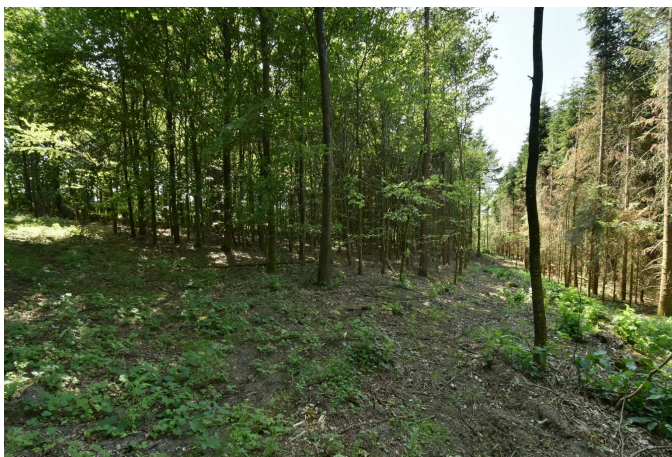
Adresse: Hærvejen 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 501-5965
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 03.08.2026



Skov



Skov



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Hærvejen 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 501-5965
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 03.08.2026



Luftfoto



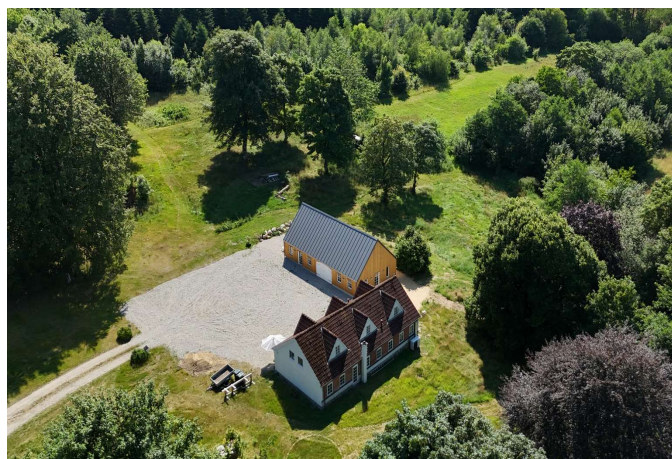
Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

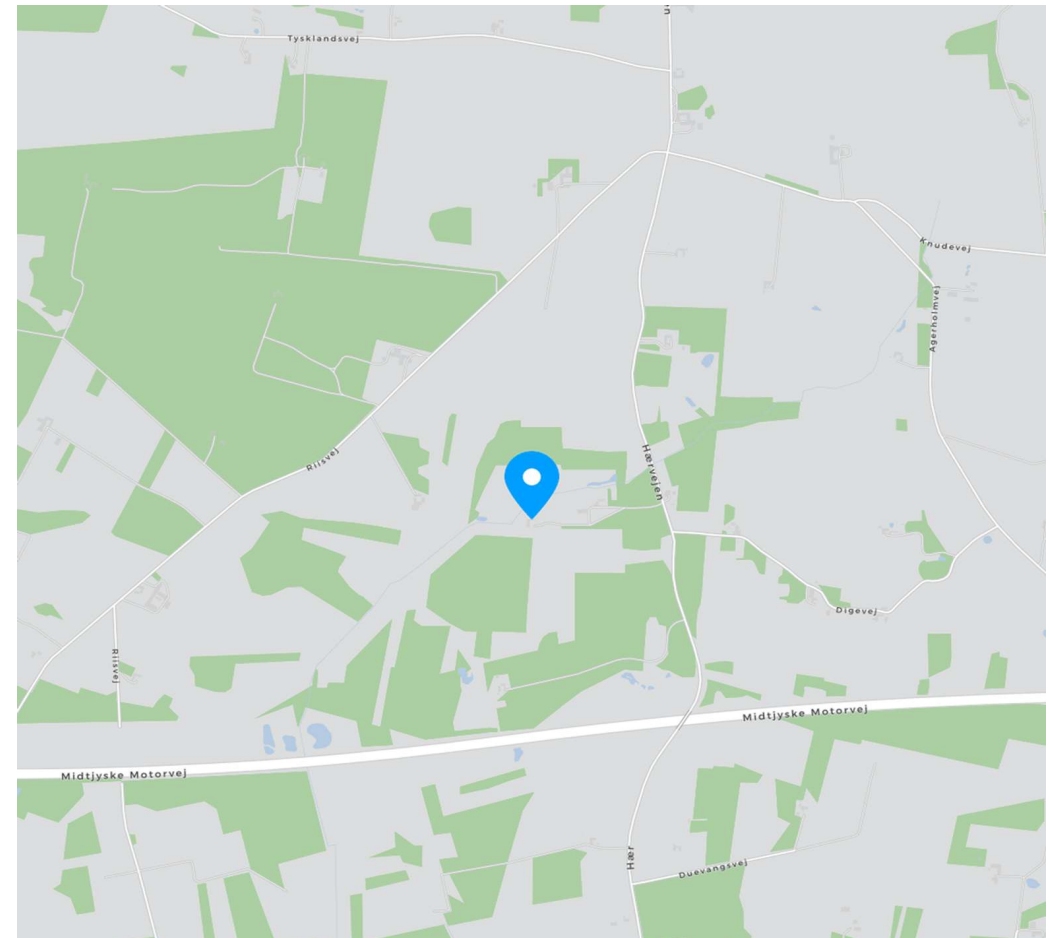


Luftfoto

Adresse: Hærvejen 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.195.000

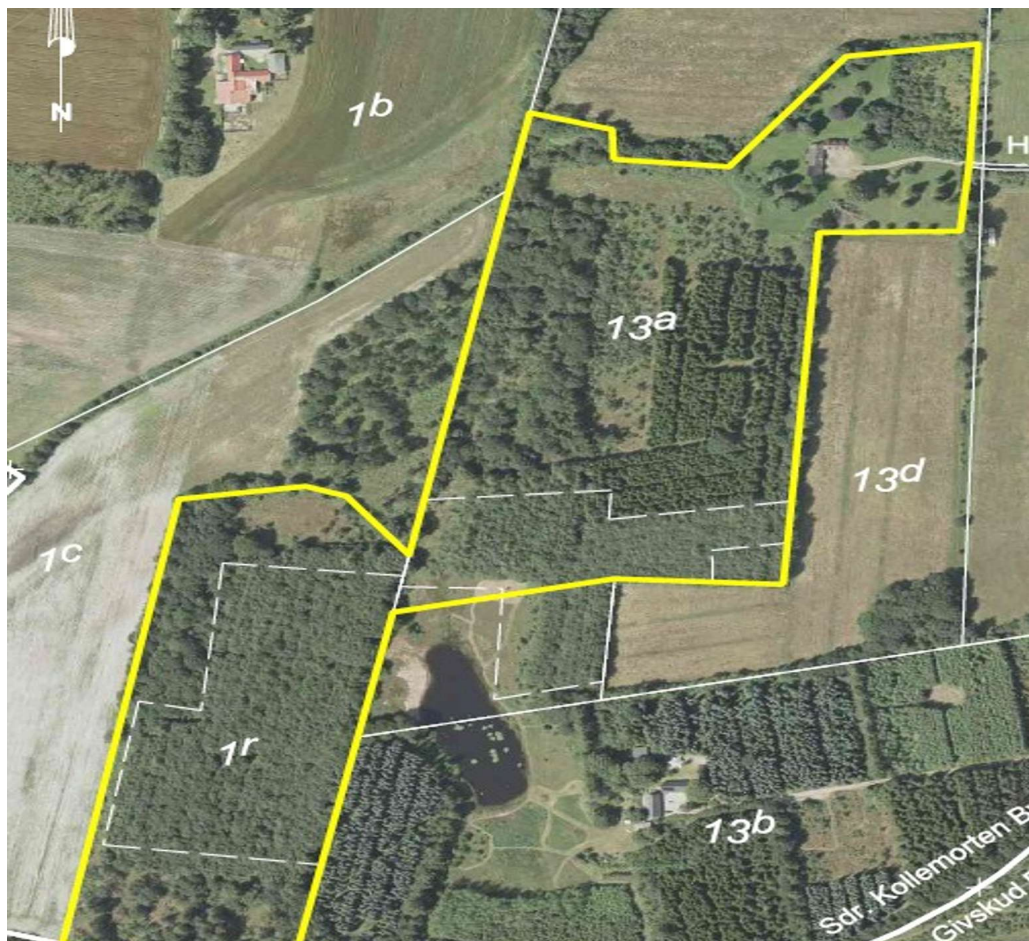
Sagsnr.: 501-5965
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 03.08.2026



Kort

Dato: 03.08.2026



Kort af areal efter udstykning



Adresse: Hærvejen 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 501-5965
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 03.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	1r Sdr. Kollemorten By, Ø. Nykirke m.fl.
BFE-nr.:	1465411
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1906

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.248.000
Grundværdi bolig:	5.291
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	998.400
Grundlag for grundskyld bolig:	4.233
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	411.516
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	0

Arealer**

Grundareal:	13,4677 ha
Boligareal i alt:	158 m ²

Øvrige arealer:

** 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: 10.12.2015 - Servitut om byggelinjer
- Nr. 2: 24.01.1834 - Lejekontrakt med Niels Mikkelsen i 199 år Vedr. 13D
- Nr. 3: 22.02.1856 - Dok om fælles tørvemose Vedr. 13D
- Nr. 4: 28.03.1856 - Dok om mergelret mv Vedr. 13D

Servitut nr. 2, 3 og 4 omhandler et areal som ikke længere tilhører denne ejendom.

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte, Ovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hærvejen 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 501-5965
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 03.08.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.600 Forbrug: 8.116 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg: Varmepumpe luft til vand

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft til vand

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er gulvvarme i boligens badeværelse, bryggers og teknikrum.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hærvejen 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 501-5965
 Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 03.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.092	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	44	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.400	I alt	kr.	3.216.050
Rottebekæmpelse	kr.	163	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.		
Skorstenfejning	kr.	639			
Tømning af septik-/trixtank	kr.	875			
Service varmepump, anslået	kr.	3.000			
Forsikringspræmie	kr.	5.400			
Statsafg. vand/spildevand, anslået	kr.	1.078			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.691			

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 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 501-5965
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 03.08.2026

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. 5: hovedstol kr. 780.000
Nr. 6: hovedstol kr. 1.315.000
Nr. 7: hovedstol kr. 99.000

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.

Internetforhold

Internetforsyning: Altiboks

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 nyopført bygning på 98 m² endnu ikke er registreret på BBR. Sælger sørger for dette.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Servitutter på ejendommen

Der er tinglyst i alt 4 servitutter på ejendommen de 3 fra 24.01.1834, 22.02.1856 og 28.03.1856 er tinglyst på matr. nr. 13D, som ikke længere hører til ejendommen. Da de er så gamle, har det ikke været muligt at få dem slettet.

Ejendommen er under udstykning

Forsikringsforhold

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
13a - Sdr. Kollemorten By, Ø. Nykirke	8,1617 ha	0 m ²
1r - Sdr. Kollemorten By, Ø. Nykirke	5,3060 ha	0 m ²
Areal i alt	13,4677 ha	0 m ²

Fredskovspligtigt areal: 4,5250 ha

Bygningsareal

Adresse: Hærvejen 183, Sdr. Kollemorten, 7323 Give
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 501-5965
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 03.08.2026

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Hærvejen 183 - Stuehus til landbrugsejendom	1906	158 m ²	158 m ²
Nr. 2 - Hærvejen 183 - Orangeri/garage/disp. rum	2026		
Bygningsareal i alt		158 m ²	158 m ²

Orangeri/garage/disp.rum er endnu ikke registreret på ejendommen BBR. Processen er igangsat.

Forsikringsforhold

Selskab: Topdanmark Landbrug

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Hærvejen 183 - Stuehus til landbrugsejendom	Fuld- og nyværdiforsikret - Svamp, Insekt, Rørskade
Nr. 2 - Hærvejen 183 - Orangeri/garage/disp. rum	

Øvrige bemærkninger:

Ændret anvendelse og ejendomsvurdering: Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugs-ejendom. Da vurdering af ejendommen som landbrugsejendom forudsætter en landbrugsmæssig benyttelse af ejendommen, gøres køber opmærksom på, at en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende kan medføre ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne. Køber er også gjort opmærksom på, at ændring af stuehusets karakter fra at være sædvanligt stuehus til i højere grad at være luksusbolig på samme måde kan medføre ændring af vurderingskriterierne for ejendommen. Såfremt vurderingsmyndighederne måtte finde, at ejendommen på et tidspunkt ændrer karakter til at være en beboelsesejendom, vil dette medføre forhøjelse af de på ejendommen påhvilende ejendomsskatter. Hvis køber på omvurderingstidspunktet ejer og beboder ejendommen, vil ændringen først slå igennem, når køber fraflytter eller sælger ejendommen, i relation til ejendomsværdiskatten.

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Intet medfølger

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:

Intet medfølger

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Der oplyses følgende: Give vandværk

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Det oplyses at der er udstedt/varslet følgende påbud: Nej

Der oplyses desuden følgende: Ingen

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Der er ikke indgået aftaler herom.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:

Kan forekomme.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

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

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.

Vi glæder os til at hjælpe dig i mål med din bolighandel.