

REAL



Kollemortenvej 61, Sejrup, 7323 Give

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	224
Kontantpris	2.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.747	Grund m2	13.472
Byggeår/ombygget	1827/1974	Energimærke	A2010

Sagsnr. **501-5490**

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: Kollemortenvej 61, Sejrup, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5490
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 09.12.2025



Beskrivelse:

Charmerende stråetækt ejendom i smuk kuperet natur.

Drømmen kan gå i opfyldelse om det perfekte idylliske landsted, lige her. Midt i skønt kuperet terræn og natur, ligger denne charmerende ejendom. Ejendommen er yderst velholdt, og indbydende, og har flotte stråetækte tage, bondehusvinduer og skagensgule facader. Ejendommen har et stort potentiale for forskellige drømme og muligheder. Dels er ejendommens bygningsmasse i passende størrelse og giver mange anvendelsesmuligheder og endelig medfølger knap 1,3 ha jord og en forudbetalt mangeårig lejeaftale på yderligere 0,5 ha udlagt jord.

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: Kollemortenvej 61, Sejrup, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5490
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 09.12.2025

Beboelsen på ejendommen indeholder 224 m² fordelt på to etager. 160 m² vinkelbygget i stueplan, plus 64 m² på 1. sal. Ejendommen er overalt moderniseret og stilen og indretningen i boligen giver en helhed i udtrykket. Der er gennemgående for hele boligen, benyttet lyse og imødekommende materialer, og man føler sig straks hjemme. Indretningen indeholder i stueplan to værelser plus et stort soveværelse. Hertil kommer boligens store åbne køkken/alrum, hvor familien kan samles. Alrummet er i åben forbindelse med den hyggelige dagligstue. Desuden viktualierum, et badeværelse og et stort bryggers, hvor også trappen til 1. sal er placeret. På 1. sal er der et lækkert åbent repos, med udsigt ned over stueplan, samt et stort soveværelse med udgang til en svalegang, hvorfra der er en fantastisk flot udsigt over naturen og området langt omkring. På 1. sal er der smukke synlige hanebånd i rummene.

Ejendommen har en tilhørende garagebygning, også med stråtag. Her er der plads til to biler, ligesom der er et godt isoleret rum i bygningen med elvarme, kan bruges til hobbyrum, værksted, anneks m.m.

Ud over garagen, er der til ejendommen en stor tilhørende udbygning på 710 m². Her kan alle familiens medlemmer udleve deres drømme og interesser sammen, eller hver for sig. Muligheden for evt. erhverv fra hjemmearchitekten er også oplagt i lokalerne, dels pga. en nem tilkørsel, god og veludført indretning og masser af plads. Den nuværende indretning i bygningen består af, et stort maskinhus med 4x5m. port i den ene ende. I midten af bygningen, er der opført et afsnit med hestestald, der indeholder tre hestebokse, mulighed for flere, og plads til foder og udstyr. I modsatte ende, er hallen adskilt via en separat el-port. Her er der indrettet fyrrum, kontor, stort værksted med el-port, og yderligere disponible rum, til lager/opbevaring mv. Over afsnittet, hvor værkstedet er placeret, er der indrettet et hævet dæk, med trappe op. Her er der mere plads til mere opbevaring eller lign.

Ejendommen opvarmes med jordvarme og solceller, alt sammen fra 2024.

Ejendommen ligger privat og tilbagetrukket fra Kollemortenvej. Skolebussen kører lige ved vejen. Området er særdeles smukt og naturskønt, og afstandene er korte. Ejendommen hører geografisk til den lille landsby Sejrup, blot 1 km fra ejendommen. Men også omegns byerne Thyregod hvor man finder hhv. indkøb, skole mv. ligger blot 5-6 min. kørsel fra ejendommen. Give som har et bredere udvalg af butikker, sportstilbud mv. ligger 10 min. kørsel fra ejendommen, og i forhold til transport kommer man let, og på blot 10 min. til det midtjyske motorvejsnet der forbinder Herning/Billund/Vejle/Århus.

Adresse: Kollemortenvej 61, Sejrup, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5490
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 09.12.2025



Adresse: Kollemortenvej 61, Sejrup, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5490
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 09.12.2025



Adresse: Kollemortenvej 61, Sejrup, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5490
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 09.12.2025



Adresse: Kollemortenvej 61, Sejrup, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5490
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

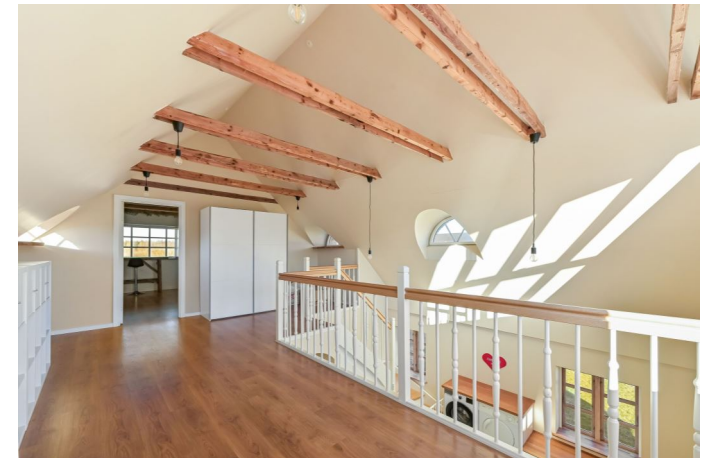
Dato: 09.12.2025



Adresse: Kollemortenvej 61, Sejrup, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5490
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 09.12.2025



Adresse: Kollemortenvej 61, Sejrup, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5490
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 09.12.2025



Adresse: Kollemortenvej 61, Sejrup, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5490
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 09.12.2025



Adresse: Kollemortenvej 61, Sejrup, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5490
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 09.12.2025



Adresse: Kollemortenvej 61, Sejrup, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5490
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 09.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	6 b Sejrup By, Thyregod
BFE-nr.:	4360073
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Enkeltindvindingsanlæg
Vej:	Offentlig / privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1827/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.521.000 kr.
Grundværdi:	523.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.216.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	418.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	13.472 m ²
Boligareal i alt:	224 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	64 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	66 m ²
Udhus:	710 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Ingen tinglyste servitutter

Tilbehør:

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

Versa køleskab
Bosch opvaskemaskine
Voss ovn
Gorenje kogeplade
Gorenje emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kollemortenvej 61, Sejrup, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5490
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 09.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.900 Forbrug: 7.113,00 kwh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Oplyst årsudgift til el på kr. 26.100,- er fordelt med kr. 11.900,- til opvarmning og kr. 14.200,- til andet.

Der er gulvvarme i følgende rum: Overalt i stueplan

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 A2010.

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.

Internet- og antenneforhold:

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 foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.



Adresse: Kollemortenvej 61, Sejrup, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5490
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 09.12.2025

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Kollemortenvej 61, Sejrup, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5490
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 09.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.206	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	4.393	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.506
Husforsikring	kr.	12.303	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.945	I alt	kr.	2.733.556
Statsafg vand/spildevand	kr.	1.495			
Tømning af tank / rottebekæmpelse	kr.	1.124	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Service af jordvarme anlæg, anslået	kr.	3.500	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		32.966			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.213 md./ 170.557 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.727 md./ 140.729 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: 04.12.2025
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: Kollemortenvej 61, Sejrup, 7323 Give
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 501-5490
Ejerudgift/md.: kr. 2.747

Dato: 09.12.2025

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:

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/5% Obligationslån	Obligationslån	2.359.860	2.359.860	2.398.782	DKK	5	173.863	29,00	5,59			Nej	

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

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.