

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: Møllekrogvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001405
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 19.4.2025



Beskrivelse:

Der er fremragende faciliteter på denne ejendom, som ligger naturskønt lidt uden for Kollemorten. På ejendommen kan man se frem til alt fra fede aktivitetsrum med bl.a. Billiardrum til en strand-volleybane og en tennisbane. Og det er ikke alle fordelene. Både huset og grunden imponerer også med størrelsen, og igen har de tilfælles, at stemningen er bevaret trods de mange kvadratmeter. Fem værelser, tre badeværelser og store opholdsmiljøer beskriver dele af den markante villa, som udefra står nydeligt med hvid facade - der er malet i 2024 - og det sortglaserede, halvvalmede tegltag. Det er endnu en bonus, at pillefyret er udskiftet med en vand-til-luft-varmepumpe.

En elegant villa med fine detaljer

Tonen er allerede slået an udefra med frontispice, sprossede vinduer og den blå fyldningshoveddør som supplement til den hvide facade og det sortglaserede tegltag. Inden døre fortsætter den gode melodi med stuk, franske døre og de smukke plankegulve, som varierer fra den lyse stil i stueplanet og kælderens til en mørk tone på førstesalen.

I opholdsmiljøet møder man et stort køkken-alrum, hvor sidstnævnte er ført frem i en buet karnap med en dobbelt terrassedør, og der er ligeledes adgang til den anseelige stue, som også har en terrassedør. Køkkenet fremtræder i en klassisk stil med en granitbordplade på kogeøen og en træbordplade derudover. Huset er udført i vinkler, der gør hjemmet hyggeligt og fuld af stemning, mens der stadig er masser af plads. Stueplanet byder endvidere på et lille grovkøkken, et værelse og et badeværelse.

Det er på førstesalen, at de resterende fire værelser ligger, og her har det ene værelse udgang til altanen, som vender mod sydvest. Desuden finder man et walk-in-closet samt et stort badeværelse med bruseniche og to håndvaske. Det tredje badeværelse er placeret i kælderen, og fra dette badeværelse er der forbindelse til en lækker sauna. Samtidig byder etagen på et vikualierum og et bryggers, og så er der også de spændende løsninger med et billardrum og mulighed for en hjemmebiograf.

(Fortsættes 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: Christian Hahn Jensen

Adresse: Møllekrogvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001405
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 19.4.2025

En stor grund med mange elementer

“Store Møllekrog” står der på en sten ved indkørslen, som er med til at understrege den charme og stemning, man har værnet om. Nærmest huset er der en dejlig have med flere gode terrassemiljøer - og ikke mindst altanen med kig over omgivelserne. I et bredere perspektiv har grunden endnu flere fordele. Der er blandt andet den meget velholdte grustennisbane, og i forbindelse med denne finder man en lille hytte med en overdækket terrasse. Ligeledes har man glæde af en strand-volleybane, og så er der selvfølgelig den idylliske natur. På grunden finder man en del skov, og i det fjerneste hjørne ligger den hyggelige sø. Ejendommen byder ligeledes på en stor garage, der matcher villaens stil udefra. Grundens omfang giver i det hele taget mange muligheder.

Ro og fred i overskuelig afstand fra byen

Det er en helt særlig ro og fred, der karakteriserer denne placering. Ejendommen ligger lige op til markerne, og i samspil med stilheden fordrer det et rigt dyreliv, hvor både mange fugle og rådyr er til at spotte på jævnlig basis. Det er en fordel, at idyllen får selskab af en overskuelig afstand til Tørring og Give, der begge har butikker, skoler, institutioner og sportsfaciliteter. Man kan sågar cykle til lidt lette indkøb og en børnehave i Kollemorten. I bil er der godt 20 minutter til Vejle og cirka en halv time til Horsens.

Adresse: Møllekrogvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001405
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 19.4.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 13a	99898 m ²	1530 m ²
Areal i alt	99898 m ²	1530 m ²

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 5 Carport	50 m ²	m ²
Nr. 8	37 m ²	m ²
Nr. 10 Hovedbygning	153 m ²	248 m ²
Nr. 11 Garage	91 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	331 m ²	248 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: ingen.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning at der er ingen.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtigelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at der ingen er.

Adresse: Møllekrogvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001405
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 19.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 13a Nr. Kollemorten, Ø. Nykirke
BFE-nr.: 8176133
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 2.496.000,00
Grundværdi: 248.000,00
Evt. ejerboligværdi: 2.078.900,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.996.800,00
Grundlag for grundskyld: 4.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	99898 m ²
- heraf vej:	1530 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	153 m ²
Kælderareal:	153 m ²
Udnyttet tagetage:	95 m ²
Boligareal i alt:	248 m ²
Andre bygninger:	178 m ²
-heraf Carport	50 m ²
-heraf	37 m ²
-heraf Garage	91 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2021 - 2033
- Plan - Planstrategi 2015 Vejle Kommune og Trekantområdet
- Plan - Planstrategi 2023 - Vejle kommune
- Plan - Planstrategi for Trekantområdet Danmark

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Der er landbrugspligt på ejendommen.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.04.1921 lbnr. 922275-51 Tillægstekst Dok om overenskomst vedrørende "Østre Mose" mv. Filnavn: 51_D_13
Nr. 2 lyst d. 27.07.1983 lbnr. 9390-51 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 51_G_473
Nr. 3 lyst d. 21.10.1983 lbnr. 13510-51 Tillægstekst Dok om udstykning mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 51_S_445
Nr. 4 lyst d. 24.01.1995 lbnr. 1402-51 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 51_Q_252
Nr. 5 lyst d. 04.09.2014 lbnr. 1005613651 Filnavn: c3ed8dc5-01e6-438d-9228-cbbb4b816eff

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Samsung Køle/fryseskab, Emhætte, ovn, kogeplader, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, mikrobølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Møllekrogvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001405
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 19.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.100,00 Forbrug: 8.368 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 2.496.000

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 5.000

Den foreløbige samlede grundværdi kr 248.000

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 243.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0

... Fortsættes på side 5

Adresse: Møllekrogvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001405
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 19.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.183,68	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 9.137,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.499,89	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.374,19	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Andre offentlige udgifter	kr. 139,39	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundskyld - Boligdel	kr. 42,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Grundskyld - Erhvervsdel	kr. 1.428,48	
Tømning af septik tank	kr. 800,00	
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 141,24	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.745,87	

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 33.074 md./ 396.887 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.974 md./ 323.687 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: 19.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Møllekrogvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001405
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 19.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	2.020.000,00	1.979.401,87	1.976.036,89	DKK	-0,05	35.341,84	26,00	7.4				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.434.970,28	1.434.970,28	1.442.991,76	DKK	2,78	82.392,04	27,25	6.14				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

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.

Ejendommen er omfattet af overgangsordningen og skifter ved ejerskifte forventeligt ejendomskategori fra landbrugs-/skovejendom til ejerbolig eller erhvervsejendom. Dette vil kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Købesumfordeling:

- Jorden: kr. 780.000
- Driftsbygninger inkl.. Installationer: kr. 75.000
- Stuehus, inkl. Grundværdi: kr. 5.140.000

Adresse: Møllekrogvej 3, 7323 Give
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 30001405
Ejerudgift/md.: kr. 2.229

Dato: 19.4.2025

Kontantomregnet købesum i alt: kr. 5.995.000