



REAL

Gl. Møllevej 33, Kollemorten Mark, 7323 Give

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	110
Kontantpris	4.100.000	Andre bygninger	404
Ejerudgift	1.583	Grund ha	30,0515
Byggear/ombygget	1922/1969	Energimærke	E

Sagsnr. **501-5240**

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: Gl. Møllevej 33, Kollemorten Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 501-5240
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 04.11.2025



Beskrivelse:

Håndværkertilbud med ca. 30 ha jord, skov og skøn natur

På Gl. Møllevej 33, 7323 Give, udbydes nu en attraktiv mulighed for erhvervelse af en landbrugsejendom med et samlet jordtilliggende på ca. 30 ha. Ejendommen er beliggende i rolige og naturskønne omgivelser med rigtig gode jagtforhold.

Selve ejendommen fremstår som et håndværkertilbud, men kan også ses som en mulighed for nybyggeri. Stuehuset er ikke beboet og anvendes i dag som jagtstue og disponible rum. Til ejendommen hører et udhus, en gammel stald, der fungerer til opbevaring, samt et rummeligt maskinhus. Vandforsyningen sker fra nyere boring.

En del af ejendommens jord er ved at blive tilført fra naboejendommen. Det betyder, at det samlede areal, der sælges er på ca. 30 ha., hvoraf ca. 21,46 ha. er agerjord og 8,77 ha. er skov. Heraf er ca. 4,7 ha. fredskov.

Jordarealet er sammenhængende, dog skærer Gl. Møllevej igennem arealet. Gl. Møllevej er en vej med yderst begrænset trafik. Jorden er ikke bortforpagtet, hvilket giver køber fuld råderet fra overtagelsen. Området er præget af stor naturrigdom og gode jagtmuligheder, hvor både krondyr, rådyr og dådyr er en naturlig del af vildtbestanden.

Beliggenheden er særdeles rolig med kun cirka 2 km til landsbyen Kollemorten, hvor der findes både børnehave og dagligvarebutik. Nærmeste folkeskole er Øster Nykirke Skole i Vonge, blot få minutters kørsel derfra.

Ejendommene udbydes som udgangspunkt samlet, men sælger er åben for dialog omkring alternative købsopdelinger på jorden.

Jorden har været drevet økologisk siden 2011, og der er søgt øko. tilskud for hele 2025.

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: Gl. Møllevej 33, Kollemorten Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 501-5240
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 04.11.2025



Adresse: Gl. Møllevej 33, Kollemorten Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 501-5240
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 04.11.2025



Adresse: Gl. Møllevej 33, Kollemorten Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 501-5240
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

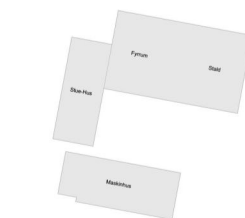
Dato: 04.11.2025



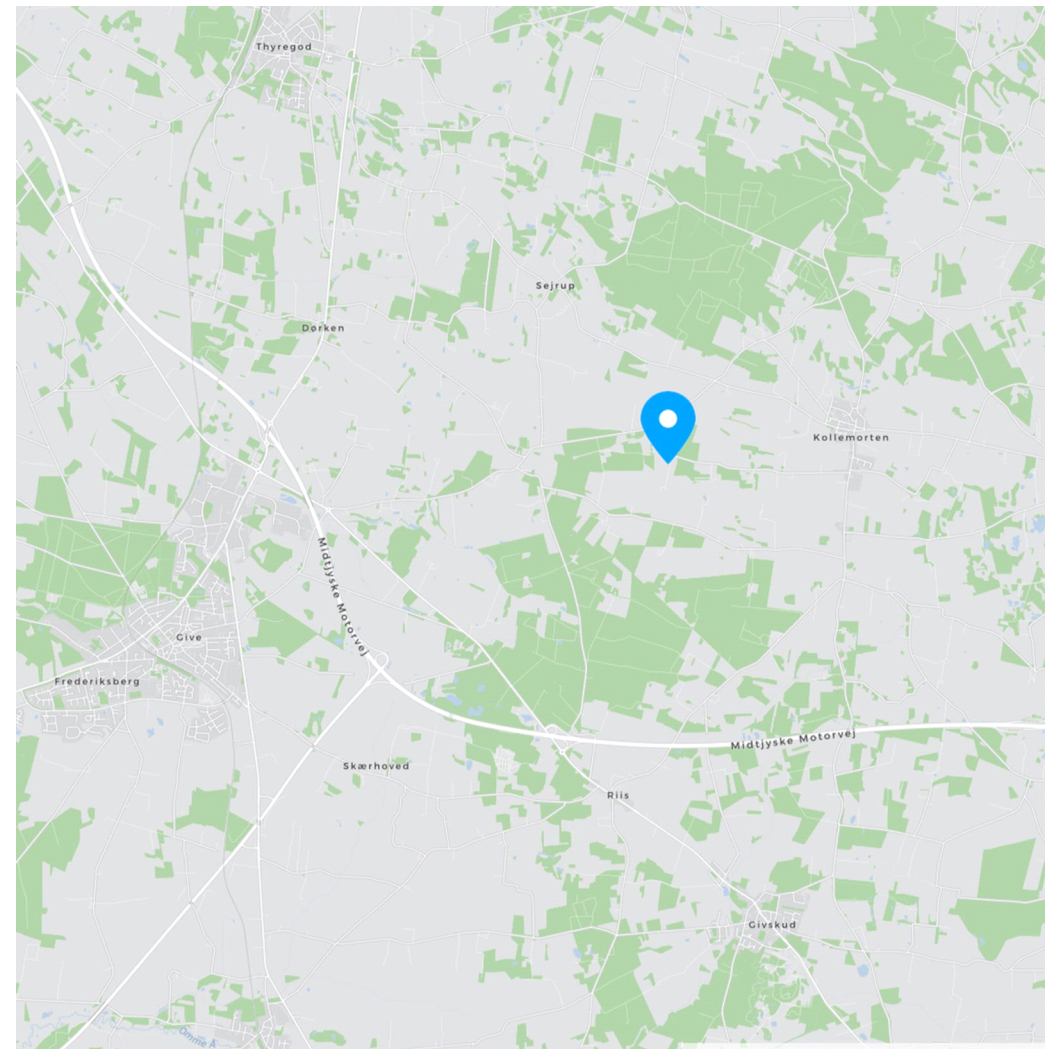
Adresse: Gl. Møllevej 33, Kollemorten Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 501-5240
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 04.11.2025



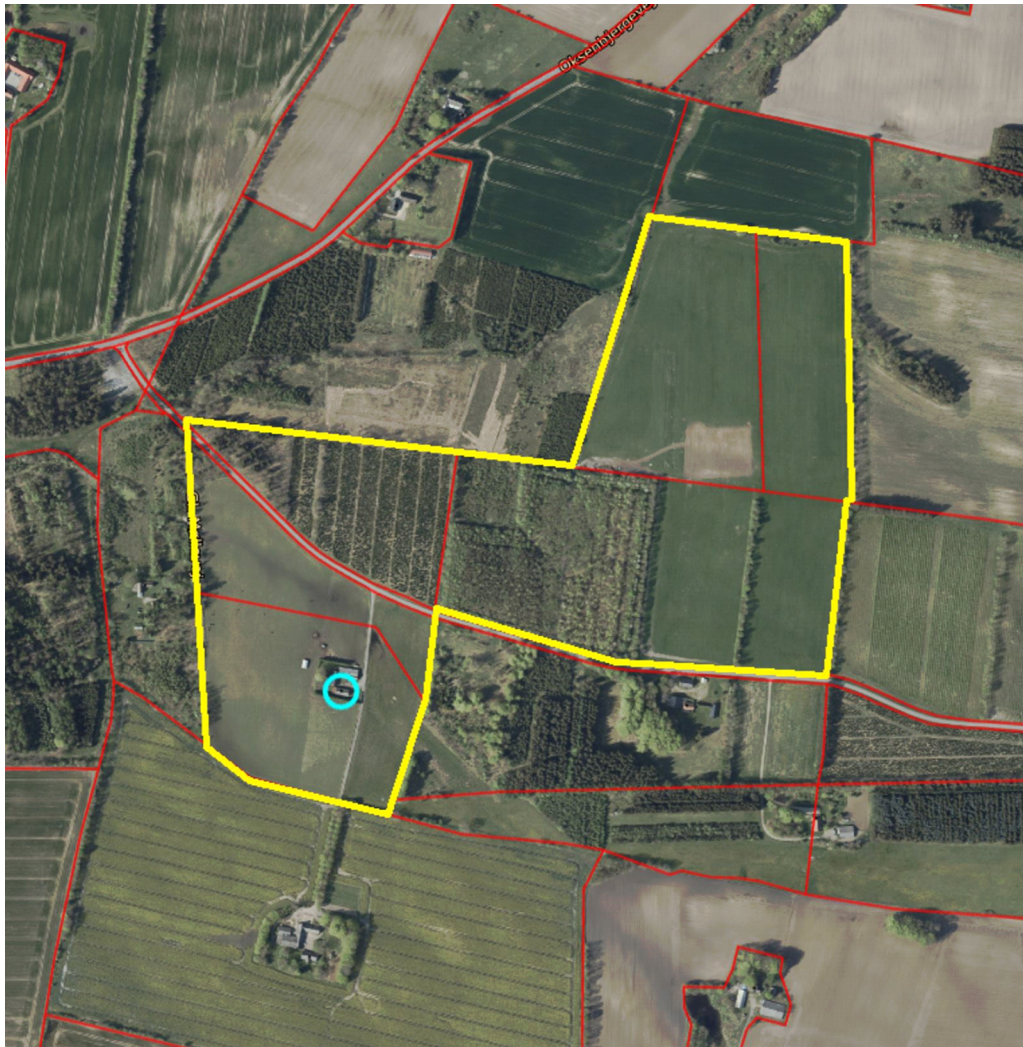
Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Gl. Møllevej 33, Kollemorten Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 501-5240
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 04.11.2025





Adresse: Gl. Møllevej 33, Kollemorten Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 501-5240
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 04.11.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Gl. Møllevej 33		
6 l Nr. Kollemorten, Ø. Nykirke	5,5110 ha	0 m ²
11 c Nr. Kollemorten, Ø. Nykirke	5,0473 ha	0 m ²
11 g Nr. Kollemorten, Ø. Nykirke	2,6296 ha	145 m ²
11 d Nr. Kollemorten, Ø. Nykirke	3,6785 ha	0 m ²
Del som p.t. hører under Gl. Møllevej 31		
11 e Nr. Kollemorten, Ø. Nykirke	9,8781 ha	620 m ²
6 m Nr. Kollemorten, Ø. Nykirke	3,3070 ha	0 m ²
Arealer i alt	30,0515 ha	765 m ²

Fredskovpligtigt areal 4,7000 ha.

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Gl. Møllevej 33	276 m ²	
Nr. 3 Gl. Møllevej 33	128 m ²	
Bygningsareal i alt	404 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
medfølger ikke

Besætning og beholdninger

medfølger ikke

Købesummens fordeling

Ejeboligen	kr.	350.000
Ca. 21,46 ha. á kr. 135.000	kr.	2.897.100
Ca. 8,77 ha. á kr. 90.000	kr.	789.300
Andre bygninger	kr.	63.600
Købesum i alt	kr.	4.100.000

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk ☐ Ja ☒ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk ☐ Ja ☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning ☒ Ja ☐ Nej
Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det at der foreligger vandanalyse af 10.06.2025 med to værdier, der ligger udenfor min- og maxgrænser. pH værdi er 6,9 (skal ligge mellem 7,0-8,5) Ledningsevne er 24 mS/m (skal ligge mellem 30-250).

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding ☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Om afløbsforhold oplyses:
at der ikke er udstedt påbud om ændring heraf.

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom
Om udlejning af jagtret oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom
Om udlejning af fiskeret oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☒ Ja ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses disse ikke er konstateret, men der ydes ingen garanti herfor.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Gl. Møllevej 33, Kollemorten Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 501-5240
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 04.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Bebygget landbrug
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	6 I Nr. Kollemorten, Ø. Nykirke m.fl.
BFE-nr.:	9117571
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Egen vandforsyning
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1922/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	794.000 kr.
Grundværdi bolig:	5.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	427.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	635.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	4.000 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	427.000 kr.
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal:	30,0515 ha
- heraf vej	765 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	404 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter på nr. 33

17.05.2000 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
24.07.2002 Dok om telefonkabler/anlæg mv.
17.05.2000 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
24.07.2002 Dok om telefonkabler/anlæg mv.

Tinglyste servitutter på nr. 31

11.10.1938 Dok. om færdselsret
12.07.1961 Dok. om færdselsret
05.02.1969 Dok om pligt til at udstede skøde på matr.nr. 37
10.03.1981 Dok om carport/garage m.v.
17.05.2000 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
24.07.2002 Dok om telefonkabler/anlæg m.v.

(da kun en del af jorden fra nr. 31 medfølger i handlen, henvises til servituterklæring, som udarbejdes af landinspektøren i forbindelse med arealoverførsel fra nr. 31 til nr. 33).

Ændret anvendelse og ejendomsvurdering:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom. 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 bebor ejendommen, vil ændringen først slå igennem, når køber fraflytter eller sælger ejendommen, i relation til ejendomsværdiskatten.



Adresse: Gl. Møllevej 33, Kollemorten Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 501-5240
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 04.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Landbrug
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.
Bygningerne er sumforsikret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 31.700 Forbrug: 1.961,00 l.
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Biopejse og lignende uden skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Antenneafgift:

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

Arealer:

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

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.

Anslået areal, ejerudgifter, ejendomsvurdering, grundskyld m.v.

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren til brug for salgsopstillingen anslået den offentlige grundværdi til den foreløbige vurdering pr. 2023, som vedrører nr. 33 uden tilførsel af ekstra jord fra nr. 31. Nr. 33 har et selvstændigt vurderet areal på 16,8664 ha. Nuværende ejendom sælges dog med et areal på i alt 30,0515 ha. idet ejendommen tilføres jord fra nr. 31, inden videresalg. Den samlede fremtidige ejendom på ca. 30 ha. er således ikke selvstændigt vurderet. Derfor er beskatningsgrundlag for grundskyld anslået til det beløb, som i dag alene vedrører nr. 33. Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



Adresse: Gl. Møllevej 33, Kollemorten Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 501-5240
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 04.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.240	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.100.000
Grundskyld bolig	kr.	3.074	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.450
Husforsikring	kr.	8.000	I alt	kr.	4.126.450
Renovation	kr.	3.633	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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebæmpelse	kr.	195			
Årlig tømning af septik/trixtank	kr.	850			
Ejerudgift i alt 1 år		18.991			

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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.627 md./ 259.526 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.831 md./ 213.968 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 3 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: 30.10.2025
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: Gl. Møllevej 33, Kollemorten Mark, 7323 Give
Kontantpris: kr. 4.100.000

Sagsnr.: 501-5240
Ejerudgift/md.: kr. 1.583

Dato: 04.11.2025

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

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.