



REAL

Møllersmindevej 14B, 8763 Rask Mølle

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	300
Kontantpris	6.200.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.944	Grund m2	6.369
Byggear	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7228**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

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: Møllersmindevej 14B, 8763 Rask Mølle
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 701-7228
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

Erhvervsareal: 647 m² med kontorer, værksteder, lager, depotrum og en fantastisk gildesal.

Privatbolig: 300 m² kvalitetsbolig med moderne planløsning og 17m² udhus og egen have og atriumgård.

Grundareal: 6.369 m² med flot anlagt gårdmiljø, rigelig parkering og diskrete oplagingsmuligheder.

Denne ejendom er skabt til den kræsne ejer med sans for både funktionalitet og fritid. Med plads til biler, motorcykler, mountainbikes eller andre hobbyrelaterede aktiviteter, sætter ejendommens faciliteter en ny standard for, hvad man kan forvente af en erhvervsbolig.

Den rummelige gildesal er et kapitel for sig selv – ideel til større selskaber, festlige lejligheder eller som aktivitetsrum, og vil med garanti vække misundelse hos gæsterne.

Den eksklusive boligdel byder på:

- Elegant entré med fordeler gang
- Fantastisk Multirum/kontorfaciliteter
- Åbent og lyst køkken-alrum med kogeø, viktualierum samt pejs med indsats og i forlængelse er stuen med store vinduespartier og højt til loftet
- 4 gode værelser (2 af dem med god hems)
- Forældreafdeling med walk in- samt eget badeværelse med hjørnebadekar og dobbelt bruser
- Ekstra badeværelse samt praktisk bryggers
- Direkte adgang til store terrasser /atriumgård og privat have

Boligen er præget af gedigne materialer og et gennemført, præsentabelt udtryk – perfekt til både hverdagskomfort og repræsentation.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Møllersmindevej 14B, 8763 Rask Mølle
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 701-7228
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

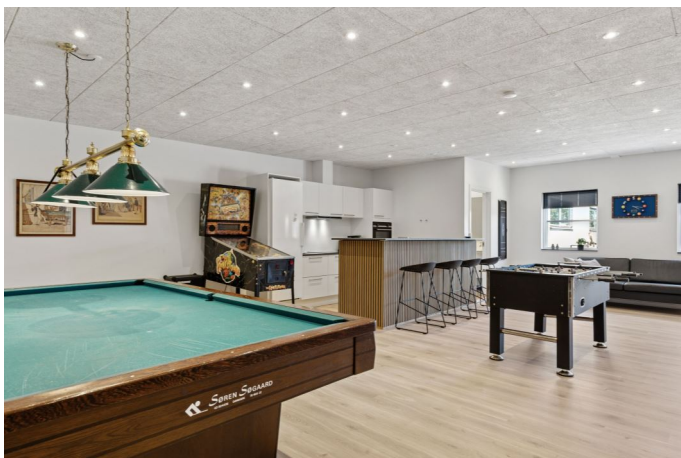
Dato: 22.01.2026



Adresse: Møllersmindevej 14B, 8763 Rask Mølle
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 701-7228
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

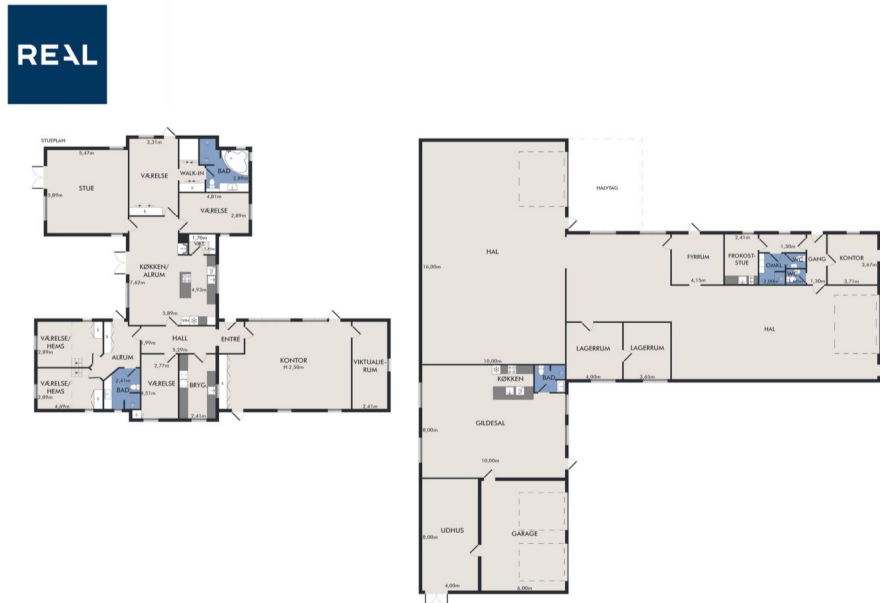
Dato: 22.01.2026



Adresse: Møllersmindevej 14B, 8763 Rask Mølle
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 701-7228
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 22.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Møllersmindevej 14B, 8763 Rask Mølle
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 701-7228
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	31 aq Boring By, Hvirring
BFE-nr.:	9915937
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	2006

Arealer*

Grundareal:	6.369 m ²
Boligareal i alt:	300 m ²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	647 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 14.02.1990 Lokalplan nr. 33
Nr. 2 lyst d. 31.08.1992 Dok om naturgas mv.
Nr. 3 lyst d. 13.02.2006 Byggefrist, forbud mod salg i ubebygget stand, tilbagekøbsret,
pligt til at holde den ubebyggede grund ryddelig mv.

Lokalplan:
Erhvervsområde i Rask Mølle
Møllersmindevej, Rask Mølle

Kommuneplan:
Kommuneplan 2025 - 2037

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.900.000 kr.
Grundværdi:	1.231.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.320.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	984.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk kogeplade: AEG, Opvaskemaskine: Bosch, Emhætte: Thermex Inn-Line, Microovn: Voss, Ovn: Siemens, Køleskab:
Liebherr, Vinkøleskab: PeVino

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Møllersmindevej 14B, 8763 Rask Mølle
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 701-7228
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 22.01.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælger bruger ca. 10 tons pille årligt, svarende til ca. kr. 25.000

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgssopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgssopstillingen 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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.



Adresse: Møllersmindevej 14B, 8763 Rask Mølle
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 701-7228
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.832	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.200.000
Grundskyld	kr.	7.780	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.783
Husforsikring	kr.	22.350	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.050
Renovation	kr.	4.113	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	1.004	I alt	kr.	6.263.333
Rottebekæmpelse	kr.	250	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		47.328			

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.652 md./ 391.822 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.899 md./ 322.789 år v/24,50%
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 3,5% 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:

17.01.2026

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: 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: Møllersmindevej 14B, 8763 Rask Mølle
Kontantpris: kr. 6.200.000

Sagsnr.: 701-7228
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 22.01.2026

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.

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
Realkredit Danmark/2,3% Obligationslån	Obligationslån	1.775.764	1.775.764	1.785.374	DKK	2,3	107.833	24,25	2,91			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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Vejle og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDKøbere, der står klar til at købe.