



REAL

Vongevej 43, Sandvad, 7300 Jelling

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	250
Kontantpris	1.495.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.814	Grund m2	1.393
Byggear	1938	Energimærke	D

Sagsnr. **714-2024**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

Salgsopstilling

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. 75727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

REAL

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: Vongevej 43, Sandvad, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2024
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 26.09.2025



Beskrivelse:

På Vongevej 43 finder du en klassisk murermestervilla, ideel for den store familie eller dem, der ønsker masser af plads både inde og ude. Ved ankomsten træder du ind i et fint vindfang og videre ind i en hall, der giver adgang til spisekøkken og to store, lyse stuer med mange muligheder og gulvvarme i den ene. Den anden stue har direkte adgang til en overdækket sydvestvendt terrasse med udsigt, hvor du kan nyde de varme sommeraftener eller slappe af i ro og mag hele året.

Boligen byder på et stort og funktionelt køkken med spiseplads, perfekt til hverdagsmåltider og hyggelige stunder med familien. Derudover findes der et badeværelse med gulvvarme, et rummeligt soveværelse samt et tilstødende kontor med hjemmearbejdsplads - kan evt. indrettes som walk-in closet.

Stueetagen rummer også et opvarmet atelier, som tidligere har været brugt til teenageområde eller hobbyrum, derudover er der et praktisk bryggers med plads til vaskemaskine og god opbevaringsplads og nedgang til kælderen.

På førstesalen venter et repos og fire fine værelser med masser af lysindfald og plads til hele familien samt endnu et badeværelse, hvilket gør boligen særdeles familievenlig.

Ejendommen byder desuden på en dobbeltgarage med nyt tag og elporte, så bilerne står tørt, desuden ideel plads til gør-det-selv-projekter eller værkstedsbrug.

I kælderen finder du et pillefyr, der sikrer en energieffektiv opvarmning af huset, samt yderligere opbevaringsmuligheder.

Med en dejlig have beliggende ud til åbne marker og flere terrasser er der rig mulighed for at nyde udelivet, og denne bolig tilbyder derfor den perfekte kombination af funktionalitet, komfort og charme.

Beliggenheden er tæt på Vejle og Tørring med busforbindelser og under ti minutters kørsel fra Jelling hvor stationen, diverse indkøbsmuligheder og skoler findes.

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: Valentin Vindbjerg

Adresse: Vongevej 43, Sandvad, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2024
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 26.09.2025



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Vongevej 43, Sandvad, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2024
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 26.09.2025



Trappe og Badeværelse



Værelse



Soveværelse



Badeværelse



Udsigt



Have

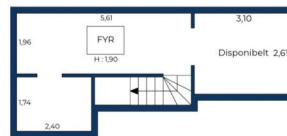
Adresse: Vongevej 43, Sandvad, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2024
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 26.09.2025

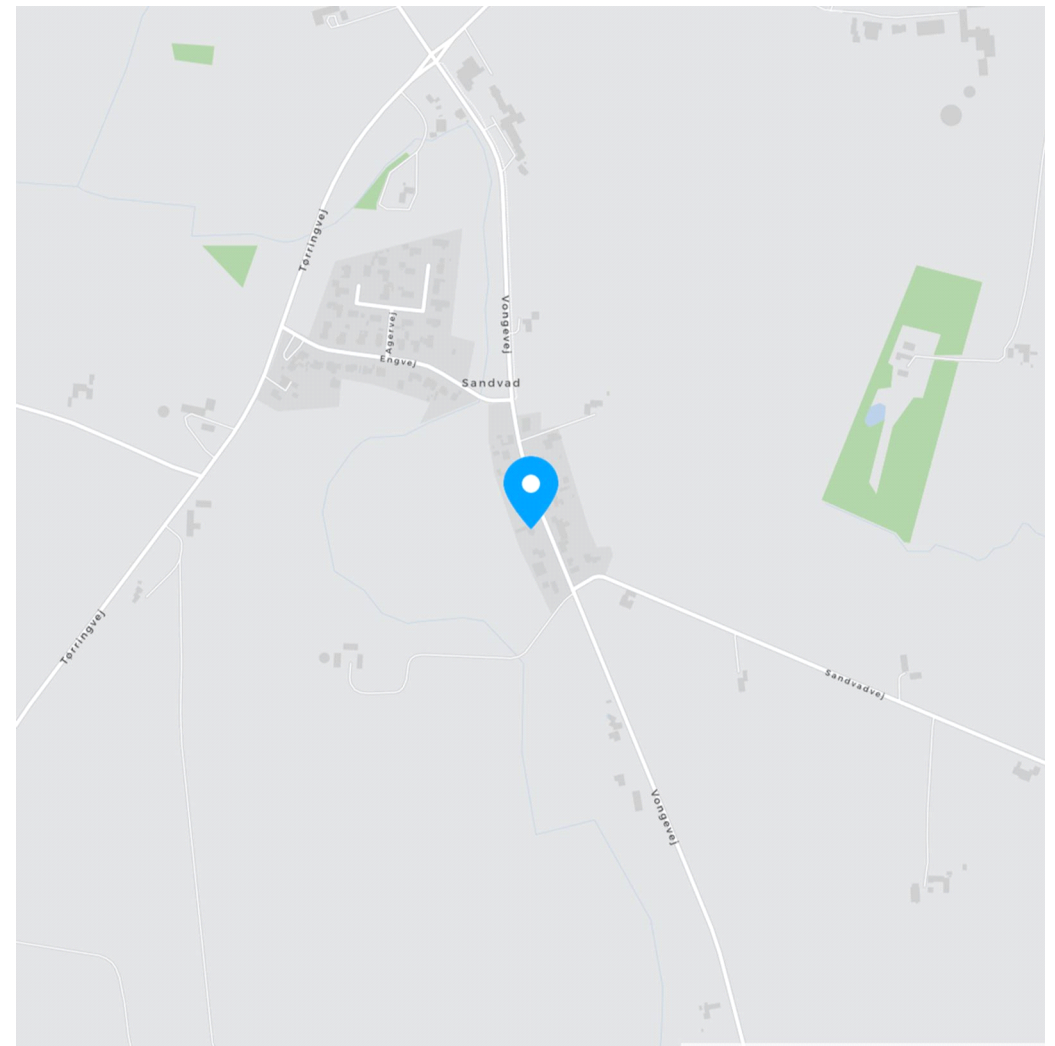


Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Vongevej 43, Sandvad, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2024
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 26.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	5 bo Sandvad By, Hvejsel
BFE-nr.:	4354138
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Sandvad Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.595.000 kr.
Grundværdi:	344.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.276.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	275.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.393 m ²
Boligareal i alt:	250 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	80 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	25 m ²
Integreret Udhus:	45 m ²
Garage:	10 m ²
Garage:	25 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. 07.05.1935 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 02.06.1936 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 05.02.1970 Dok om byggelinier mv.

Kommuneplan 2021 - 2033

Tilbehør:

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

Ovn: Siemens
Køleskab: Gram
Emhætte: Brandt
Kogeplade: Ukendt
Opvaskemaskine: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vongevej 43, Sandvad, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2024
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 26.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 26.300 Forbrug: 7,70 Ton
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det beregnede forbrug i energimærket er heraf el til opvarmning kr. 2.100

Sælger oplyser årligt forbrug på træpiller på ca. 6-7 ton: ca. pris: Kr.16.000-19.000

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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

Olietank:

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold

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

Beboerforening

Der gøres opmærksom på at der en beboerforening tilknyttet området. Medlemskab til beboerforeningen er frivillig og har et årligt kontingent på Kr. 200,-.

Afvigelse i BBR

Der gøres opmærksom på at der en afvigelse i BBR meddelelsen og de faktiske forhold, idet overdækket terrasse ikke er noteret på BBR meddelelsen.

Tinglyste hæftelser:

Pantebrev lyst stort kr. 389.993 jf. tingbogsattest pr. d. 23.09.25
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 340.007 jf. tingbogsattest pr. d. 23.09.25



Adresse: Vongevej 43, Sandvad, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2024
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 26.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.508	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.890	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.767
Husforsikring	kr.	7.721	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Skorstensfejning	kr.	869	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	145		kr.	
Renovation 2025	kr.	3.633	I alt	kr.	1.529.117
			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		21.766			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.958 md./ 95.496 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.559 md./ 78.713 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: 26.09.2025
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: Vongevej 43, Sandvad, 7300 Jelling
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 714-2024
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 26.09.2025

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
Ingen													

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.