

**REAL**



## Bygade 85, 7173 Vonge

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>104</b>   |
| Kontantpris | <b>895.000</b>       | Værelser    | <b>3</b>     |
| Ejerudgift  | <b>1.307</b>         | Grund m2    | <b>1.202</b> |
| Byggear     | <b>1887</b>          | Energimærke | <b>C</b>     |

Sagsnr. **714-1904**

**RealMæglerne** Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. 75727444 / [www.realmaeglerne.dk/jelling](http://www.realmaeglerne.dk/jelling)

## 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: Bygade 85, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-1904  
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 29.01.2026



### Beskrivelse:

Denne bolig byder straks velkommen med en, indbydende entré, der giver adgang til et lyst og moderne badeværelse. Entréen fører dig videre ind i resten af boligen, hvor der på stueplan er en rummelig stue som inviterer til hyggelige stunder med familien. Stuen, har et vinduesparti som, sørger for et skønt lysindfald og giver mulighed for at indrette både en komfortabel sofagrube og en hyggekrog til afslapning.

Fra stuen kan du bevæge dig videre ind i det rummelige køkken, som er funktionelt og har god arbejdsplads til både madlavning og opbevaring. Her er der også plads til en hyggelig spiseplads, hvor familiens måltider kan nydes. Køkkenet er praktisk placeret i forlængelse af spisestuen, hvilket skaber en åben og sammenhængende atmosfære i hjemmet.

Derudover byder stueplan på et funktionelt bryggers med direkte udgang til en stor, tilhørende garage. Garagen er rummelig nok til både bil og værktøj, og der er endda mulighed for at indrette et lille hobbyværksted.

Huset er ideelt for familien, der ønsker en bolig, hvor både inde- og udendørslivet kan nydes fuldt ud. Fra spisestuen er der direkte adgang til en hyggelig, overdækket terrasse, hvor sommerens måltider kan nydes i det fri, og haven giver masser af muligheder for leg, afslapning og haveprojekter.

På 1. sal finder du et opholdsrum, der kan bruges som enten stue, kontor eller til den kreative. Med god loftshøjde og naturligt lys, der strømmer ind fra flere vinduer, er dette rum ideelt til afslapning og hygge. Soveværelset tilbyder privatliv og ro, med vinduer, der sikrer et behageligt lysindfald hele dagen.

Denne bolig søger sin næste ejer – kunne det være dig? Tag springet, og lad dine boligdrømme blive til virkelighed.

### 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.

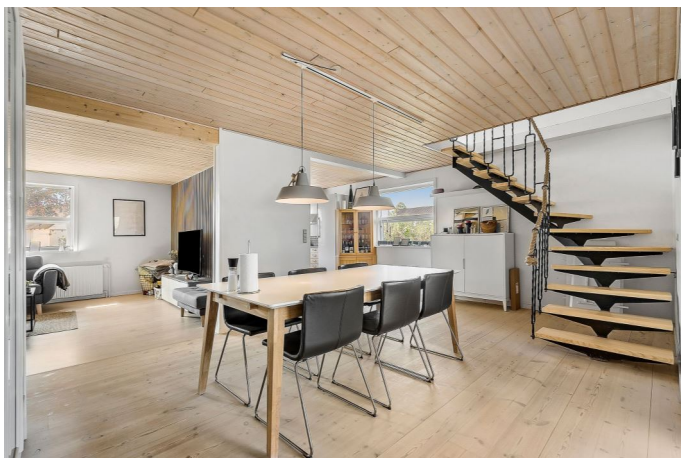
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Bygade 85, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-1904  
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 29.01.2026



Adresse: Bygade 85, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-1904  
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 29.01.2026



Adresse: Bygade 85, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-1904  
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 29.01.2026

Stueplan



1. sal



**REAL**

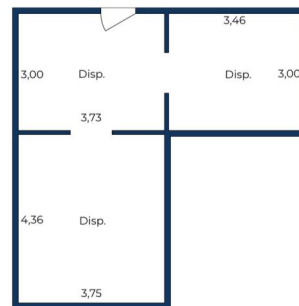
**REAL**

Adresse: Bygade 85, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-1904  
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 29.01.2026

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Stueplan



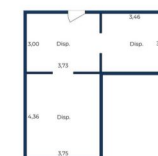
Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



Kælder



Adresse: Bygade 85, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-1904  
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.              |
| Må benyttes til:    | Beboelse                   |
| Kommune:            | Vejle                      |
| Matr.nr.:           | 4 n Vonge By, Ø. Nykirke   |
| BFE-nr.:            | 4355652                    |
| Zonestatus:         | Byzone                     |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg |
| Vej:                | Offentlig                  |
| Kloak:              | Fælleskloakeret            |
| Varmeinstallation:  | Naturgas                   |
| Opført/ombygget år: | 1887                       |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 835.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 309.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 668.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 247.200 kr. |

**Arealer\***

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Grundareal:                | 1.202 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 104 m <sup>2</sup>   |
| - heraf udnyttet tagetage: | 40 m <sup>2</sup>    |
| Øvrige arealer:            |                      |
| Kælder:                    | 50 m <sup>2</sup>    |
| Garage:                    | 50 m <sup>2</sup>    |

\* 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. 16.01.1996 Dok om ekspropriation mv,

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033  
Kommuneplan: Boligområde ved Bygade i Vonge  
Kommuneplan: Boligområde ved Nordvangen i Vonge

Lokalplan: Boligområde og erhvervsområde ved Vestvangen, Bygade mm., Vonge  
Lokalplan: Plan - Boligområde ved Norvangen, Vonge

Tilbehør:

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

Ovn: Voss  
Køleskabe: Baunknect  
Emhætte: Ukendt  
Kogeplade: Bosch  
Opvaskemaskine: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bygade 85, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-1904  
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 29.01.2026

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: Ingen af betydning for ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.748 Forbrug: 1.240,90 m3

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 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 C.



Adresse: Bygade 85, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-1904  
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Røttebekæmpelse 2025  
Renovation 2025

kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.

Pr. år  
3.407  
2.596  
5.954  
93  
3.633

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling  
Halv ejerskifteforsikringspræmie  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået

kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.

895.000  
9.372  
7.250  
7.500  
919.122

I alt

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

15.683

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.850 md./ 58.200 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.999 md./ 47.989 år v/23,30%  
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: 29.01.2026  
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: Bygade 85, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-1904  
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 29.01.2026

#### 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 |
|---------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/0,5% Obligationslån | Obligationslån  | 530.125  | 530.125      | 389.721       | DKK              | 0,5                | 27.653        | 24,75        | 4,28 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

#### **Andre forhold af væsentlig betydning:**

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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.

#### **Jordforurening**

Ejendommen er ifølge kommunens/regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2 F0.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

F0: Jordforurening, som ikke har nogen sundhedsmæssig betydning for brugen af hus og have. For nærmere info se vedlagte forureningsattest.

#### **Pligt til fjernvarmetilslutning**

Sælger har i første rundspørge sagt ja til fjernvarme, det vides på nuværende tidspunkt ikke om fjernvarmen kommer til området eller hvornår. Sælger oplyser at der ikke er nogen tilslutningspligt, eventuelle senere tilslutningsomkostninger er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

#### **Planforhold**

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

#### **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.

#### **Tinglyste hæftelser:**

Ejerpantebrev lyst stort kr. 300.000 jf. tingbogsattest pr. d. 15.01.2025  
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 25.000 jf. tingbogsattest pr. d. 15.01.2025



---

Adresse: Bygade 85, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 714-1904  
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 29.01.2026

---

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.