



REAL

Tinnetvej 4, 7173 Vonge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	202
Kontantpris	595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.298	Grund m2	935
Byggear	1910	Energimærke	D

Sagsnr. **714-2208**

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: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 15.01.2026



Beskrivelse:

Tinnetvej 4 byder på en rummelig og centralt beliggende ejendom, der byder på mange muligheder. – perfekt til den store familie, der ønsker plads, komfort og en praktisk beliggenhed. Ejendommen byder på mange kvadratmeter, en stor garagebygning og en hyggelig, overskuelig baghave, hvor både børn og voksne kan nyde udendørslivet.

Ejendommen ligger i hjertet af Vonge, kun en kort gåtur fra alle byens faciliteter. Skole, idrætshal og indkøbsmuligheder ligger lige i nærheden, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Entréen er rummelig og byder på et praktisk depotrum – perfekt til opbevaring af sæsonoverøj og sko. Det flotte, velholdte køkken har en god størrelse og giver plads til både madlavning og samvær. I direkte forbindelse med køkkenet finder man spiseplads, som er indrettet med hyggelig bænke og med udsigt til haven, ideel til morgenkaffen og hverdagen.

Stuen er stor og lys med plads til både et stort spisebord til gæster og et hyggeligt sofaarrangement med TV-område. Stueplan rummer desuden et soveværelse, et badeværelse med bruseniche samt et ekstra gæstetoilet, hvilket skaber en praktisk og funktionel planløsning.

På første sal finder man en stor repos med mange anvendelsesmuligheder – perfekt som kontor, legerum eller hobbyområde. Derudover er der tre lyse og velindrettede værelser, som alle giver rigeligt med plads til familiens behov.

Ejendommen har store udhusbygninger, herunder et rummeligt skur til opbevaring af haveredskaber og andre ting. Garagebygningen er stor, med højt til loftet og støbt gulv, og giver utallige anvendelsesmuligheder – lige fra værksted til opbevaring af biler, eller hobbyprojekter.

Den centrale placering tæt ved motorvejsnettet giver optimale forhold for pendlere, som har behov for hurtig og enkel forbindelse til de større byer og oplandet.

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.

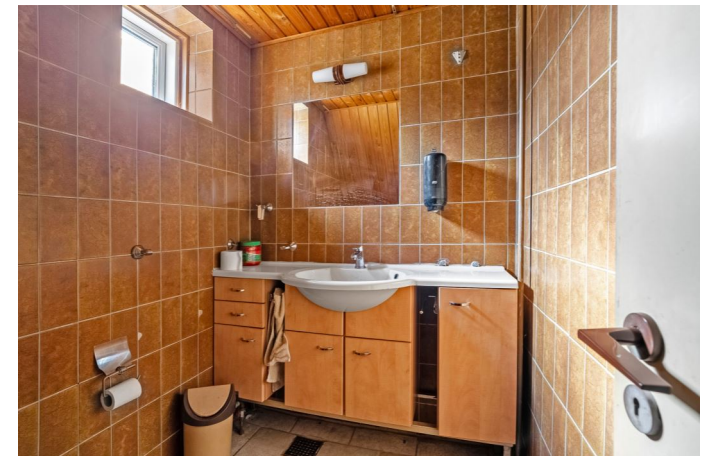
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Valentin Vindbjerg

Adresse: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 15.01.2026



Adresse: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 15.01.2026

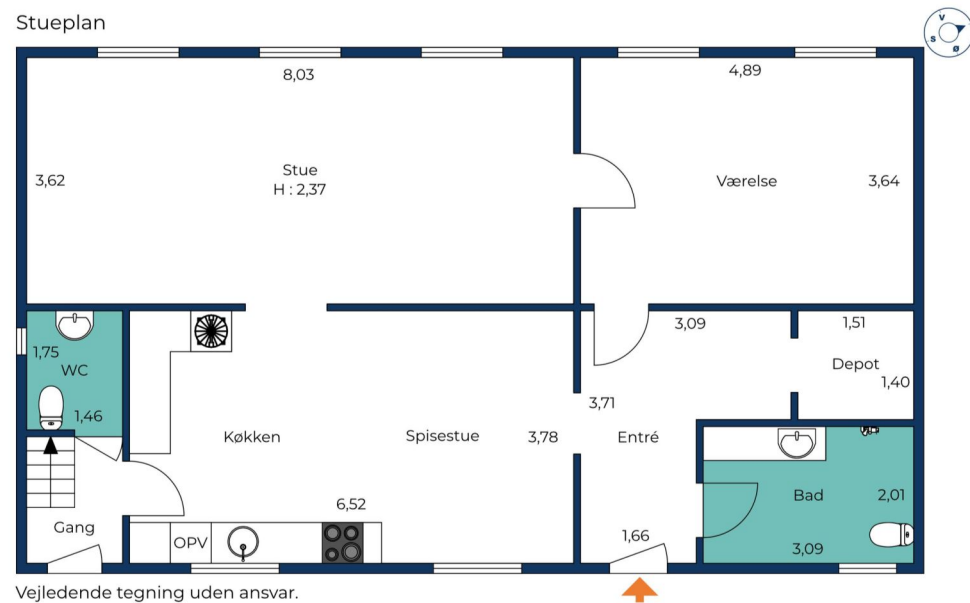


Adresse: Tinnetsvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

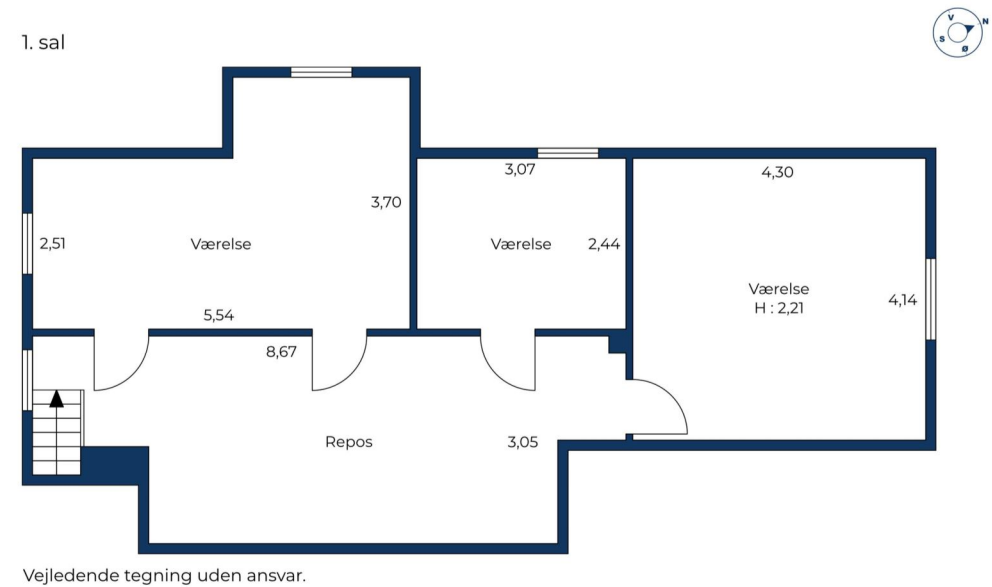
Dato: 15.01.2026

Stueplan



REAL

1. sal



REAL

Adresse: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

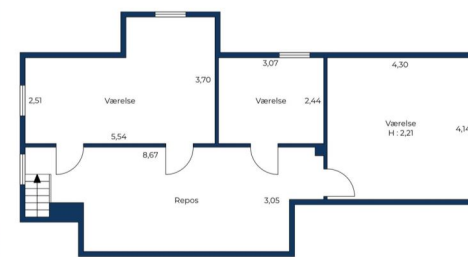
Dato: 15.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

REAL

Adresse: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 15.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	3 u Vonge By, Ø. Nykirke
BFE-nr.:	4355506
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Vonge Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	686.000 kr.
Grundværdi:	293.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	548.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	234.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	935 m ²
- heraf vej	210 m ²
Boligareal i alt:	202 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	90 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	90 m ²
Udhus:	40 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter på ejendommen

Lokalplan Boligområde og erhvervsområde ved Vestvangen, Bygade mm., Vonge
Kommuneplan 2021-2033
Kommuneplanramme Boligområde ved Bygade i Vonge

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 15.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Alle udhuse (ej bolig) er alene dækket ved bygningskasko og brandskader

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.224 Forbrug: 2.354,50 m3

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 15.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.799	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	2.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	6.401	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.774	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	140	I alt	kr.	614.450
			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		15.575			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.206 md./ 38.467 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.666 md./ 31.996 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 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:

13.01.2026

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: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 15.01.2026

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
Jyske Realkredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	202.537	202.537	203.421	DKK	2,5	58.017	4,00	3,94			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Planforhold

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

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at carport og kælder ikke er registreret i BBR, samt at tagdækning er registreret med tegl, men faktiske forhold er fibercement.

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. 260.000 jf. tingbogsattest pr. d. 29.08.25
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 30.668 jf. tingbogsattest pr. d. 29.08.25

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.