



REAL



Åsbækvænget 1, 7173 Vonge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	83
Kontant	645.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.114	Grund m ²	426
Byggeår	1981	Energimærke	D

Sagsnr. **501-5888**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Åsbækvænget 1, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5888
Ejerudgift/md.: kr. 1.114

Dato: 01.05.2026



Godt rækkehus med carport

Godt rækkehus med nem og overskuelig have. Der er tale om et enderækkehus med åben beliggenhed med luft omkring sig. Man har således mere fornemmelse af et fritliggende hus end et rækkehus.

Huset er opført i 1981 i røde mursten og med betontagsten og rummer 83 m² bolig med en funktionel og overskuelig indretning. Boligen indeholder entré med adgang til et værelse, et badeværelse med bruseniche samt et soveværelse. Køkkenet ligger i åben forbindelse med en vinkelstue, hvilket giver et sammenhængende opholdsrum med gode indretningsmuligheder. I stuen er der installeret en luft til luft varmepumpe, mens den øvrige del af huset opvarmes med elvarme.

Ved entréen er der en carport, som er integreret med et udhus/redskabsrum og samlet udgør 28 m². Den praktiske placering betyder, at man kan gå tørskoet ind i boligen.

Grunden er på 426 m² og fremstår som en velplejet og nem have med begrænset vedligeholdelse.

Ejendommen kan overtages hurtigt og er velegnet til en enlig eller et par, der ønsker en overskuelig bolig – eller som et godt alternativ til en lejebo-lig.

Beliggende i den charmerende by Vonge får du her det bedste fra begge verdener: fredfyldt landlig idyl kombineret med kort afstand til motorvejs-nettet, naturoplevelser og lokale faciliteter såsom købmanden, skole og idrætsfaciliteter.

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: Åsbækvænget 1, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5888
Ejerudgift/md.: kr. 1.114

Dato: 01.05.2026



Adresse: Åsbækvænget 1, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5888
Ejerudgift/md.: kr. 1.114

Dato: 01.05.2026

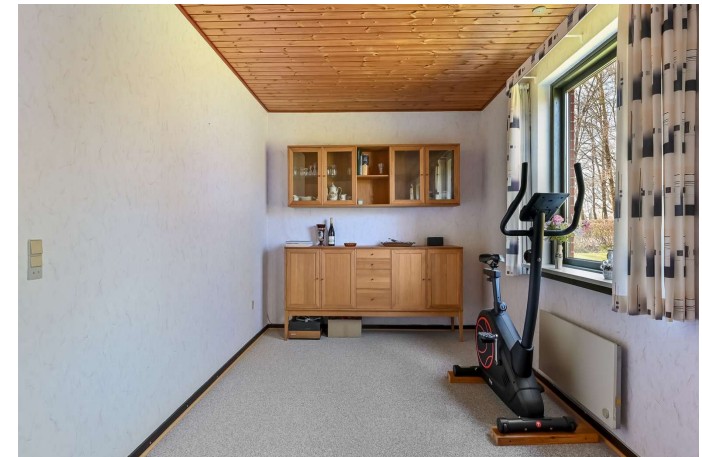
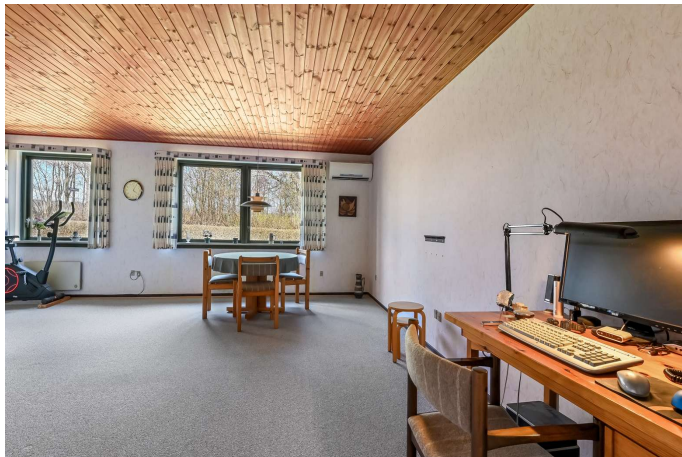




Adresse: Åsbækvænget 1, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5888
Ejerudgift/md.: kr. 1.114

Dato: 01.05.2026





Adresse: Åsbækvænget 1, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5888
Ejerudgift/md.: kr. 1.114

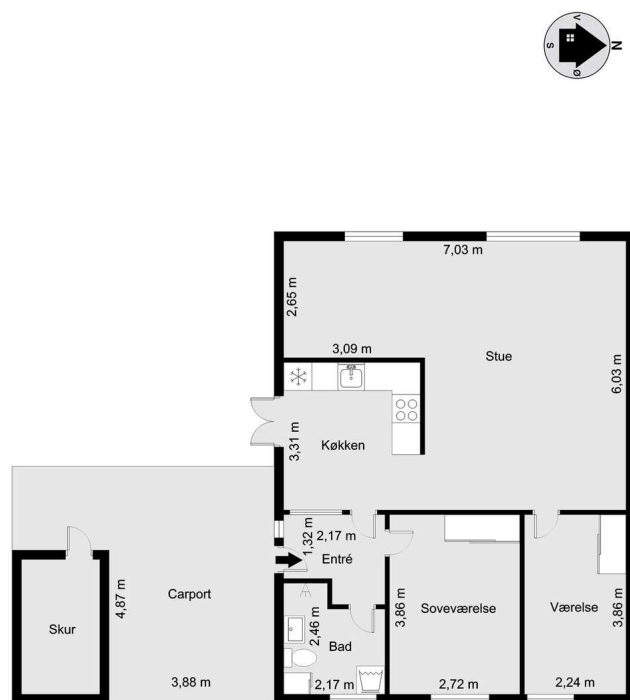
Dato: 01.05.2026



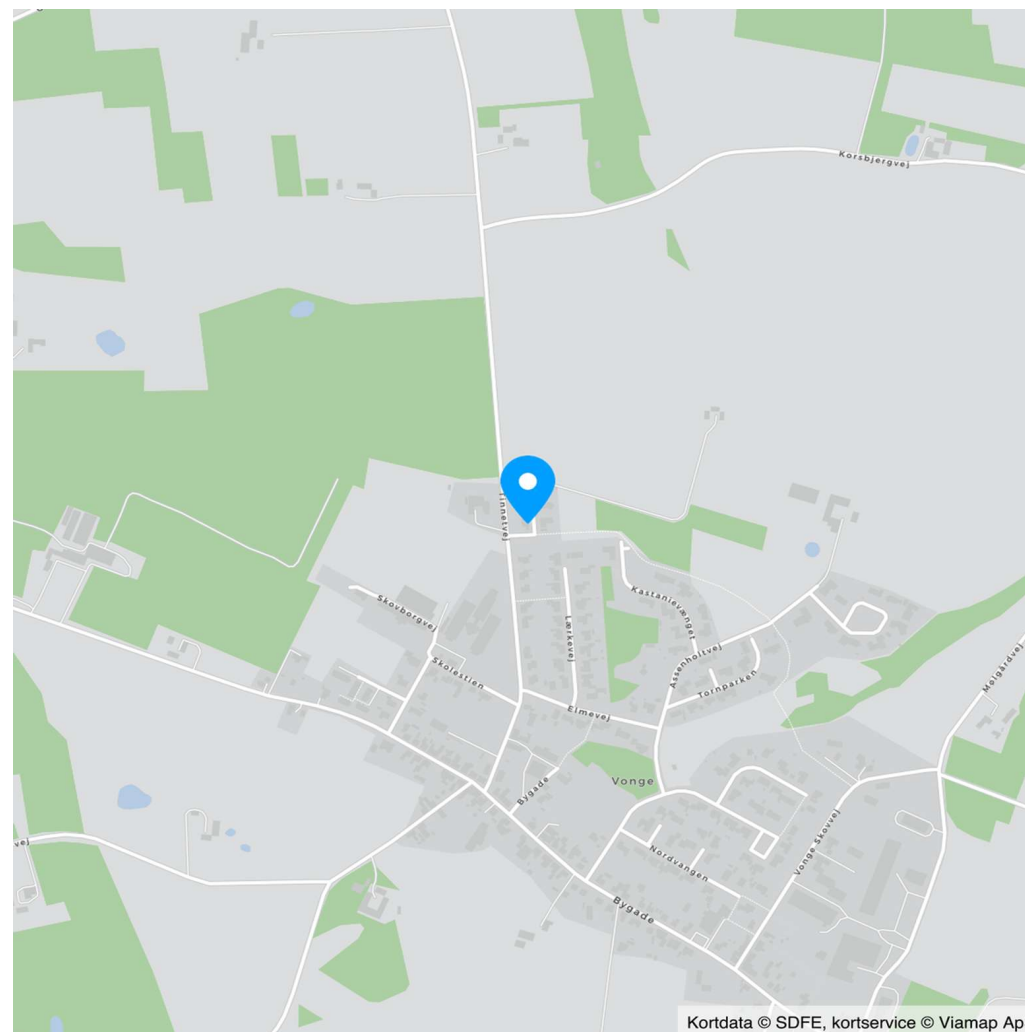
Adresse: Åsbækvænget 1, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5888
Ejerudgift/md.: kr. 1.114

Dato: 01.05.2026



vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Åsbækvænget 1, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5888
Ejerudgift/md.: kr. 1.114

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 3er Vonge By, Ø. Nykirke
BFE-nr.: 4355624
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 807.000
Grundværdi: 265.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 645.600
Grundlag for grundskyld: 212.000

Arealer**

Grundareal: 426 m²
Boligareal i alt: 83 m²
Øvrige arealer:
Carport: 28 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 09.06.1981 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Vedr 3AN,3GD,3GE
- Nr. 2: 25.03.2002 - Lokalplan 100201, vedr. 3AN,3GD,3GE

Planer

Kommuneplan 23.B.2 - Boligområde ved Assenholtvej og Lærkevej i Vonge
Lokalplan 100201 - Boligområde, Elmevej, Pilevænget m.fl.,Vonge

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Emhætte (Voss), Køle/fryseskab (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Åsbækvænget 1, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5888
Ejerudgift/md.: kr. 1.114

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Køber sørger selv for tegning af ny forsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.700 Forbrug: 8.402 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug på el i 2025 udgjorde kr. 18.932,58. Udgiften er til såvel forbrugsel, elvarme og varmepumpe.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Åsbækvænget 1, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5888
Ejerudgift/md.: kr. 1.114

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.293	Kontantpris	kr.	645.000
Grundskyld	kr.	2.226	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Renovation	kr.	3.774	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	92	I alt	kr.	657.501
Forsikringspræmie	kr.	3.982	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: - købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. - tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v. - finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.367			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.564 md. / 42.768 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.911 md. / 34.933 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Åsbækvænget 1, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 501-5888
Ejerudgift/md.: kr. 1.114

Dato: 01.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Skødeberigtigelse

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningssekspedition, udarbejdelse af refusionsoppgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

Separatkloakering

Ejendommen er beliggende i et område, der ifølge kommunale dokumenter, er separatkloakeret. Der forventes, at ejendommen er separatkloakeret på egen grund, men der gives ingen garanti herfor. Såfremt kommunen/spildevandsselskabet på et senere tidspunkt stiller krav om ændring af kloakforholdene på ejendommen, er dette sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Internetforhold

Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.

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

Arealer

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

Der gøres særligt opmærksom på, at brændeovn ikke forefindes på ejendommen, som det fremgår af BBR. Ligeledes er luft til luft varmepumpen ikke registreret på BBR.

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.

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 erhvervsjendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsjendomme.

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.

Vi glæder os til at hjælpe dig i mål med din bolighandel.