

REAL



## Sønderhedevej 3, 7173 Vonge

|                  |                  |                      |              |
|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>180</b>   |
| Kontant          | <b>945.000</b>   | Værelser             | <b>6</b>     |
| Ejerudgift       | <b>2.880</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>700</b>   |
| Byggeår/ombygget | <b>1948/1977</b> | Energimærke          | <b>A2010</b> |

Sagsnr. **501-5795**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / [www.realmaeglerne.dk/nørtoft](http://www.realmaeglerne.dk/nørtoft)

## Salgsopstilling

Formularens 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: Sønderhedevej 3, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 501-5795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.880

Dato: 09.06.2026



### Stort hus med dejlig have

Villaen er opført med et boligareal på 180 m<sup>2</sup> fordelt på to plan, hvilket giver god plads til både familieliv og fleksibel indretning. En del af stueplanets rum – herunder entre/bryggers, badeværelse og baggang – er under renovering, og denne proces er påbegyndt, så de tungeste konstruktioner er udført. Den kommende ejer overtager selv færdiggørelsen og har dermed mulighed for at vælge inventar, loftsbeklædning m.v. efter egen smag og behov.

Ejendommen opvarmes via en nyere luft til vand varmepumpe, hvilket sikrer en moderne og energieffektiv varmeløsning. Derudover er huset udstyret med solceller til el-produktion, hvilket kan bidrage til lavere driftsomkostninger og et grønnere energiforbrug.

Indretningen byder på et hyggeligt og stort køkken/alrum i åben forbindelse med stuen, som giver et rummeligt og lyst fællesareal. I stueplan findes der endvidere et soveværelse, et værelse samt en gang med trappe til 1. sal. På 1. sal er der et stort repos, et stort værelse, to mindre værelser samt et toilet, hvilket gør etagen velegnet til børneværelser, kontor eller gæstestedsplads.

Til ejendommen hører en stor garage samt udhus, som begge kan bruges til opbevaring, værksted eller hobbyformål. Haven er dejlig og privat, med udsigt til åbne marker – en karakteristisk og rolig placering for den der ønsker nærhed til naturen.

### 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: Sønderhedevej 3, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 501-5795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.880

Dato: 09.06.2026

---

### **Om Vonge**

Vonge er en mindre landsby i Vejle Kommune med omkring 550 indbyggere. Byen ligger i landlige omgivelser mellem Kollemorten, Tørring og med cirka 20 km. til Vejle.

Som lokalsamfund er Vonge kendt for et aktivt og tæt sammenhold. Der er en folkeskole (Øster Nykirke Skole) med tilhørende SFO, fritidsklubber, idrætsfaciliteter såsom Vonge Kollemorten Hallen samt et varieret foreningsliv, hvor lokalt engagement og fælles arrangementer spiller en stor rolle.

Byen har også dagpleje og børnepasningstilbud i lokalområdet samt en lokal købmand, som bidrager til dagligdagens bekvemmeligheder.

Vonge ligger omgivet af natur, med adgang til cykelruter, grønne områder og daglig kontakt med landskabets åbne marker, hvilket sammen med lokal service, skole og foreningsliv gør byen attraktiv for især børnefamilier og dem, som foretrækker landlig ro med kort afstand til større byer.



Adresse: Sønderhedevej 3, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 501-5795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.880

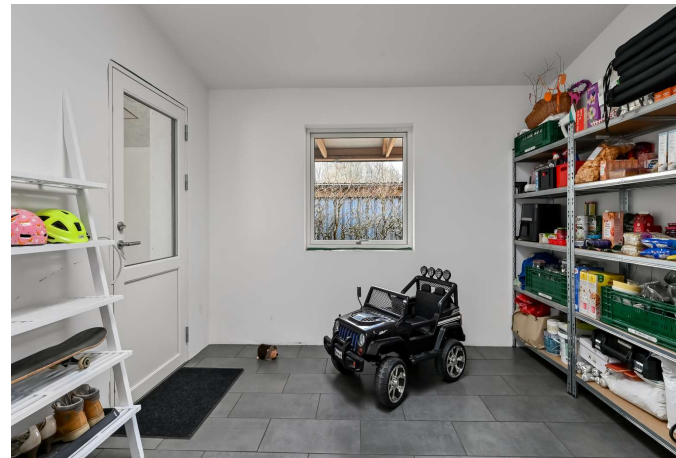
Dato: 09.06.2026



Adresse: Sønderhedevej 3, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 501-5795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.880

Dato: 09.06.2026





Adresse: Sønderhedevej 3, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 501-5795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.880

Dato: 09.06.2026



Adresse: Sønderhedevej 3, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 501-5795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.880

Dato: 09.06.2026





Adresse: Sønderhedevej 3, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 501-5795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.880

Dato: 09.06.2026

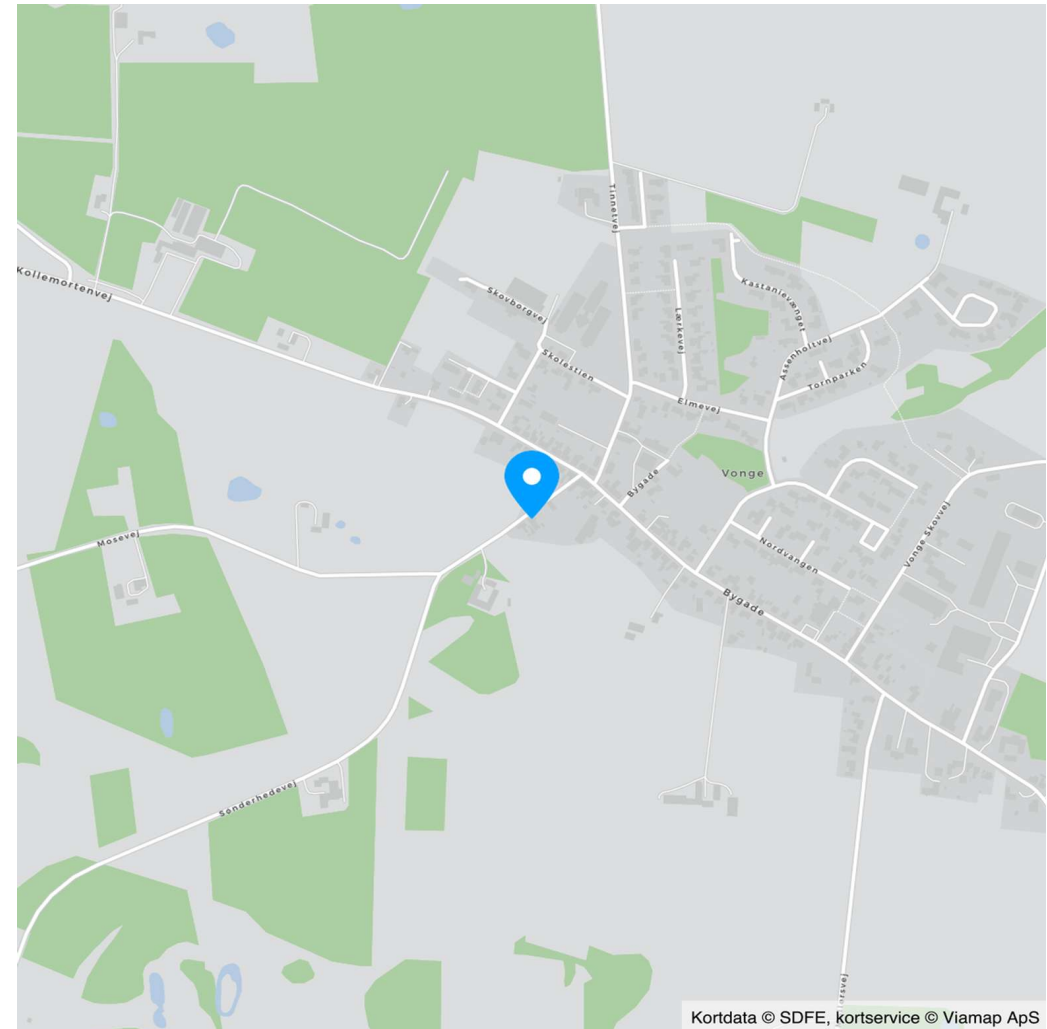




Adresse: Sønderhedevej 3, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 501-5795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.880

Dato: 09.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sønderhedevej 3, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 501-5795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.880

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 2p Vonge By, Ø. Nykirke  
BFE-nr.: 4355481  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1948/1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.092.000  
Grundværdi: 282.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 873.600  
Grundlag for grundskyld: 225.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 700 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 180 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 20 m<sup>2</sup>  
Udhus: 13 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 23.B.1 - Boligområde ved Bygade i Vonge  
Lokalplan 100101 - Boligområde og erhvervsområde ved Vestvangen, Bygade mm., Vonge

Tilbehør:

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

Køleskab (Bosch), Opvaskemaskine (Favorit), Ovn (Siemens), Induktions kogeplade, Emhætte, Mikrobølgeovn (Indbygget), Kaffemaskine (Ingen garanti for funktionsduelighed)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sønderhedevej 3, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 501-5795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.880

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug: 5.997 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Se nærmere under "Andre forhold af væsentlig betydning".

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Sønderhedevej 3, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 501-5795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.880

Dato: 09.06.2026

| Ejerudgift 1. år:                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |         |
|-------------------------------------|-----|--------|---|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat                   | kr. | 4.455  | Kontantpris   | kr. | 945.000 |
| Grundskyld                          | kr. | 2.369  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 7.550   |
| Renovation                          | kr. | 3.845  | Halv ejerskifteforsikringspræmie  | kr. | 9.532   |
| Rottebekæmpelse                     | kr. | 105    | I alt   | kr. | 962.082 |
| Abonnement incl. service varmepumpe | kr. | 15.756 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |         |
| Husforsikring                       | kr. | 8.026  |   |     |         |
| Ejerudgift i alt 1. år              | kr. | 34.556 |   |     |         |

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.184 md. / 62.211 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.235 md. / 50.822 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Sønderhedevej 3, 7173 Vonge  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 501-5795  
Ejerudgift/md.: kr. 2.880

Dato: 09.06.2026

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:

Nr. 1: hovedstol kr. 825.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 26.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Områdeklassificering:**

De ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**Berigtigelse:**

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

**Antenneafgift:**

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. De sekundær bygninger på ejendommen stemmer ikke overens med BBR, og vil ikke blive registreret korrekt i forbindelse med en handel. Nuværende BBR: Bygning 3 og bygning 4 udgør garagen, der er sammebygget med huset. Overdækket areal samt udhus/skur er ikke registreret på BBR.

**Internet - og antenneforhold:**

Der er ikke fibernet på ejendommen. Det er købers eget ansvar at tilmelde og dække gældende udgifter til ønsket selskab.

**Renovation**

Det bemærkes, at der på ejendommen kan være privat renovationsordning. Der er ikke taget

højde for evt. privat renovationsordning i ejerudgifter, idet der alene er taget højde for obligatorisk renovationsgebyr til kommunen.

**Kloak:**

Vejle Kommune/Vejle Spildevand kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende. Bemærk, at der er udsendt information herom, idet regn- og spildevand skal separeres i løbet af de nærmeste år.

**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.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.

Der er gulvvarme i følgende rum: Baggang v. indgang fra garage og badeværelse i stueplan. Varmepumpe på abonnementsordning via Nærvarme. Nærvarme oplyser: Abonnementet er pt. på 1.312,63 kr. pr. måned. Der er intet udløb på aftalen og der er ingen omkostninger ved overdragelsen til ny ejer. Bemærk dog at prisen på abonnementet reguleres hvert år 1. april i henhold til forbrugerprisindekset. Man kan betragte abonnementet som garanti på livstid. Dette betyder at vi står for service, reparationer, reservedele, samt udskiftning af inddelene og udedelen, når disse er udtjente. Det koster ikke noget, når vi udskifter delene.

# 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

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.