



**REAL**

## Grødevej 3, Vonge Mark, 7323 Give

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>171</b>
Kontant	<b>2.145.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.208</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>5.080</b>
Byggeår/ombygget	<b>1924/1987</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **501-5840**

**RealMæglerne** Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / [www.realmæglerne.dk/nørtoft](http://www.realmæglerne.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: Grødevej 3, Vonge Mark, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 501-5840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 13.05.2026



### Indflytningsklar ejendom på landet

Højt og naturskønt beliggende mellem Vonge og Kollemorten finder I denne charmerende landvilla med en grund på ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Ejendommen ligger smukt hævet i landskabet med en skøn udsigt over området – placeret næsten på højde med området to kirker, hvilket understreger den særlige og frie beliggenhed.

Villaen er opført i 1924 og ombygget i 1987. Her får I en bolig med masser af sjæl og atmosfære – blandt andet med synlige bjælker i stueplan, der skaber en varm og autentisk stemning. Loftshøjden er hyggelig og autentisk, hvilket giver huset karakter.

Boligen byder velkommen i en entré med klinkegulv og videre adgang til et pænt badeværelse med gulvvarme. Køkkenet har god spiseplads og ligger i naturlig forbindelse med et lukket bryggers med plads til vaskefaciliteter. I stueplan findes desuden en mellemstue, som i dag anvendes som kontor, en ældre brændeovn, samt en rummelig opholds- og spisestue med trægulv – et dejligt samlingspunkt for familien. Fra gangen er der trappe til førstesalen.

På 1. sal mødes I af et godt repos, et toilet, et hyggeligt gavlværelse med udgang til altan samt et regulært soveværelse med direkte adgang til et stort walk-in-closet.

(Se nærmere beskrivelse på næste side)

### 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: Grødevej 3, Vonge Mark, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 501-5840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 13.05.2026

---

Udendørs venter en skøn og velanlagt grund med god plads omkring jer. Den store træterrasse indbyder til lange sommeraftener, og derudover findes flere solterrasser, så solen kan nydes hele dagen.

Til ejendommen hører overskuelige og velholdte udhuse, herunder dobbelt garage med elporte, et større udhus med mange anvendelsesmuligheder, fyrrum samt et mindre udhus – alt sammen i god stand.

En stemningsfuld ejendom for jer, der ønsker fredelige omgivelser, god plads og en bolig med charme og historie.

Ejendommen ligger i et naturskønt område mellem Vonge og Kollemorten og har samtidig gode forbindelser til større byer. Vejle og Horsens kan nås indenfor 25-30 km. Fra ejendommen er der altså ganske korte daglige afstande til lokal service i Tørring, mens Vejle og Horsens nås hurtigt i bil til både arbejde og fritid – og Give ligger inden for overskuelig pendlerafstand mod nord-vest.

Adresse: Grødevej 3, Vonge Mark, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 501-5840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 13.05.2026

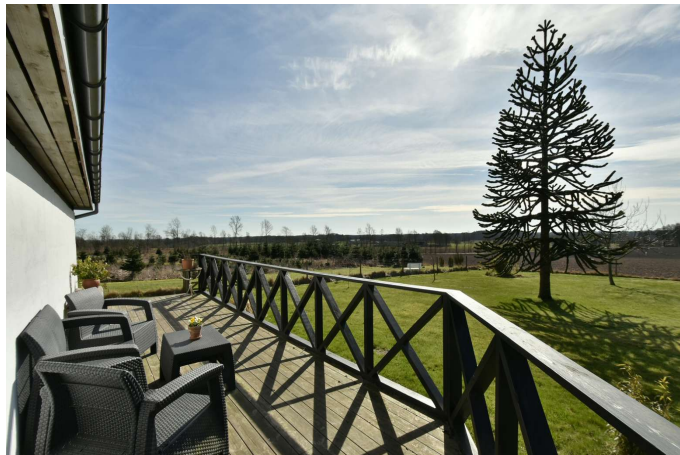




Adresse: Grødevej 3, Vonge Mark, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 501-5840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 13.05.2026





Adresse: Grødevej 3, Vonge Mark, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 501-5840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 13.05.2026





Adresse: Grødevej 3, Vonge Mark, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 501-5840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 13.05.2026





Adresse: Grødevej 3, Vonge Mark, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 501-5840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 13.05.2026

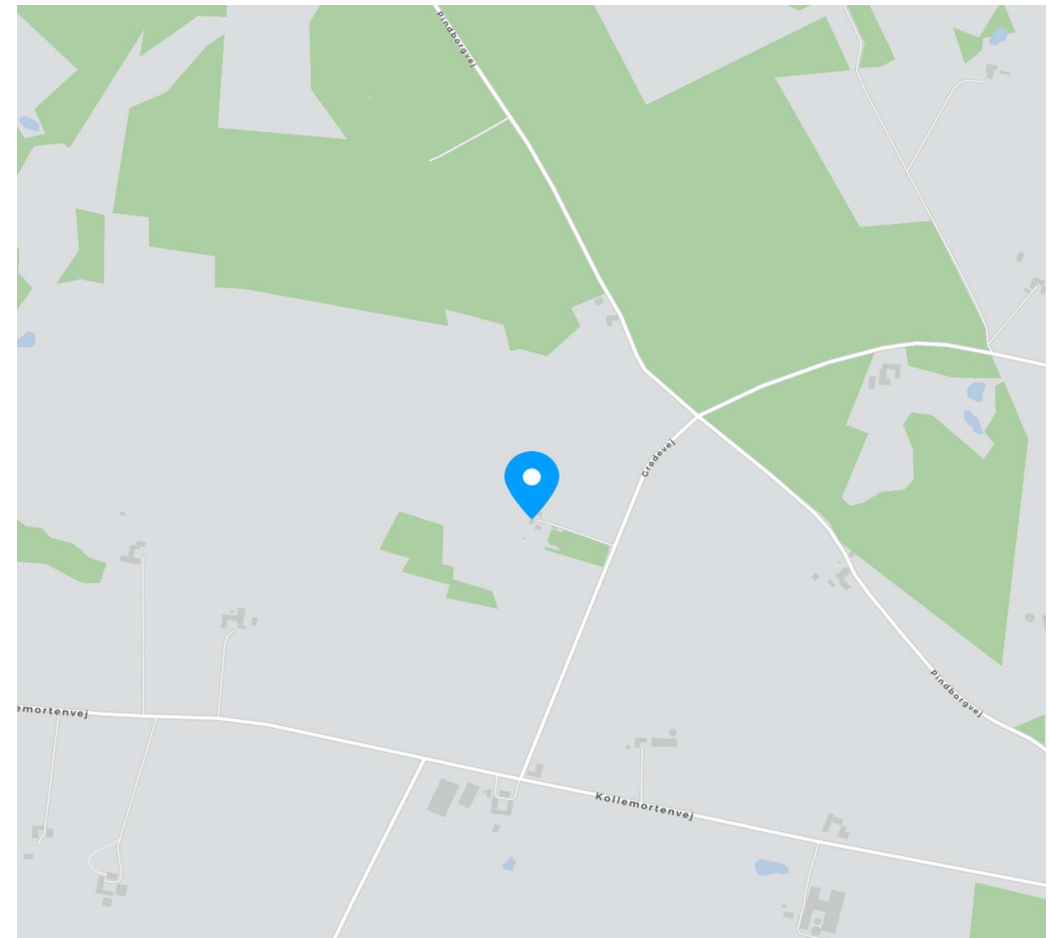




Adresse: Grødevej 3, Vonge Mark, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 501-5840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 13.05.2026





Adresse: Grødevej 3, Vonge Mark, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 501-5840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 13.05.2026



Adresse: Grødevej 3, Vonge Mark, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 501-5840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 12b Vonge By, Ø. Nykirke  
BFE-nr.: 4355795  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1924/1987

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.349.000  
Grundværdi: 600.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.079.200  
Grundlag for grundskyld: 480.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 5.080 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 171 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 61 m<sup>2</sup>  
Carport: 50 m<sup>2</sup>  
Udhus: 32 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**

- Nr. 1: 04.01.1995 - Dok om affaldsdepoter mv

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Vestfrost), Opvaskemaskine (Bosch), Ovn (Voss), Kogeplade (keramisk), Emhætte (Thermex)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Grødevej 3, Vonge Mark, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 501-5840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber kan ikke overtage sælgers nuværende forsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst varmeforbrug er fra energimærket og fordelt med 4,5 ton til træpiller og 3175 kwh el opvarmning. Endvidere forbrug af brænde i brændeovn som ikke er medregnet.

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 salgssopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Grødevej 3, Vonge Mark, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 501-5840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.504	Kontantpris	kr.	2.145.000
Grundskyld	kr.	5.040	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.750
Forsikring	kr.	8.973	I alt	kr.	2.159.750
Rottebekæmpelse, skorstensfejnning, tømning af tank	kr.	2.020	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.		
Renovation	kr.	3.461			
Statsafg vand/spildevand	kr.	1.495			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.493			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.797 md. / 141.568 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.641 md. / 115.687 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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: Grødevej 3, Vonge Mark, 7323 Give  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 501-5840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.208

Dato: 13.05.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.371.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 717.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Kortlagt jordforurening:

En mindre del af ejendommens grund blev i 90'erne benyttet som affaldsdepot. Region Syddanmark har efterfølgende foretaget miljøundersøgelser, der viser, at en del af grunden (få evt. udleveret kort materiale) er registreret som delvis forurenede. Ifølge miljøundersøgelse og boligklæring for Region Syddanmark fremgår følgende:

"En mindre del af ejendommen er kortlagt som forurenede, idet der ved undersøgelse udført i 1999 er påvist mindre indhold af oliestoffer og tungmetallerne zink og bly i jorden. Ved undersøgelsen i 1999 er der konstateret et mindre indhold af pesticidet BAM i den nærliggende drikkevandsboring. Vi vurderer, at forureningen stammer fra driften af mindre losseplads på arealet. Det skønnes at driften af lossepladsen har været fra 1968 til 1974.

Det kortlagte areal anvendes til juletræsplantage og vi vurderer, at forureningen ikke udgør en risiko for grundvandet i området og derfor ikke er omfattet af offentlig indsats (Jordforureningsloven § 6). Det betyder, at regionen ikke foretager yderligere i forhold til forureningen og den offentlige indsats er afsluttet."

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.

Arealer:

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

Internet- og antenneforhold:

Altibox

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

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.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra egen boring. Sælger har bestilt vandanalyse.

Oplysning om foreløbig grundskyld:

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelse 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<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.