



REAL

Springbankevej 3, Vonge Mark, 7173 Vonge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	66
Kontantpris	395.000	Erhverv m2	147
Ejerudgift	1.722	Grund m2	11.000
Byggear	1895	Energimærke	G

Sagsnr. **501-5665**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

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

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: Springbankevej 3, Vonge Mark, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 501-5665
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 27.08.2025



Beskrivelse:

Med en enestående beliggenhed på den midtjyske højderyg udbydes denne ejendom som et oplagt håndværkertilbud for dig, der drømmer om at sætte dit eget præg – eller måske ønsker at bygge nyt i naturskønne omgivelser. Ejendommen udstykes i forbindelse med salget, og udgangspunktet er en grundstørrelse på ca. 1,1 ha. Der er dog mulighed for medbestemmelse omkring udstykningen, hvilket giver en kommende ejer fleksibilitet til at tilpasse arealet efter behov og ønsker.

Ejendommen ligger nær Øster Nykirke og er omgivet af storslået natur med kort afstand til blandt andet Horsbjerg og Lindet Plantage, Gudenåens udspring og Hærvejen. Fra grunden er der en vidtrækkende udsigt i alle retninger, og området byder på en sjælden ro og fred.

De nuværende bygninger fremstår i en stand, hvor der må påregnes væsentlig renovering, men for den rette køber kan potentialet være stort. Alternativt kan bygningerne fjernes, og grunden kan danne rammen om et nybyggeri i landlege og naturrige omgivelser.

Ejendommen er desuden forsynet med egen vandboring og pilerensningsanlæg. Bemærk at vandets kvalitet ikke lever op til gældende krav for drikkevand, og køber må derfor påregne udgifter til afhjælpning heraf.

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: Springbankevej 3, Vonge Mark, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 501-5665
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 27.08.2025



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Område



Udsigt

Adresse: Springbankevej 3, Vonge Mark, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 501-5665
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 27.08.2025



Udsigt



Udsigt



Indkørsel



Indkørsel



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Springbankevej 3, Vonge Mark, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 501-5665
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 27.08.2025



Ejendommen



Stald



Stald



Lade



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Springbankevej 3, Vonge Mark, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 501-5665
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 27.08.2025



Ejendommen



Køkken



Stue



Stue



Soveværelse

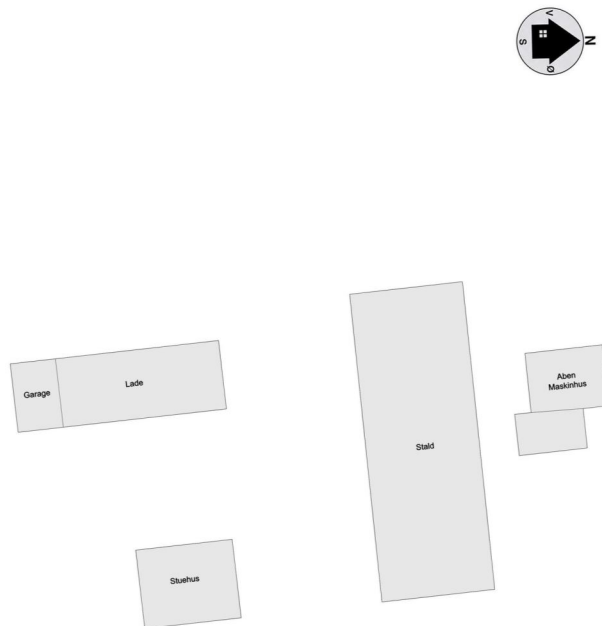


Ejendommen

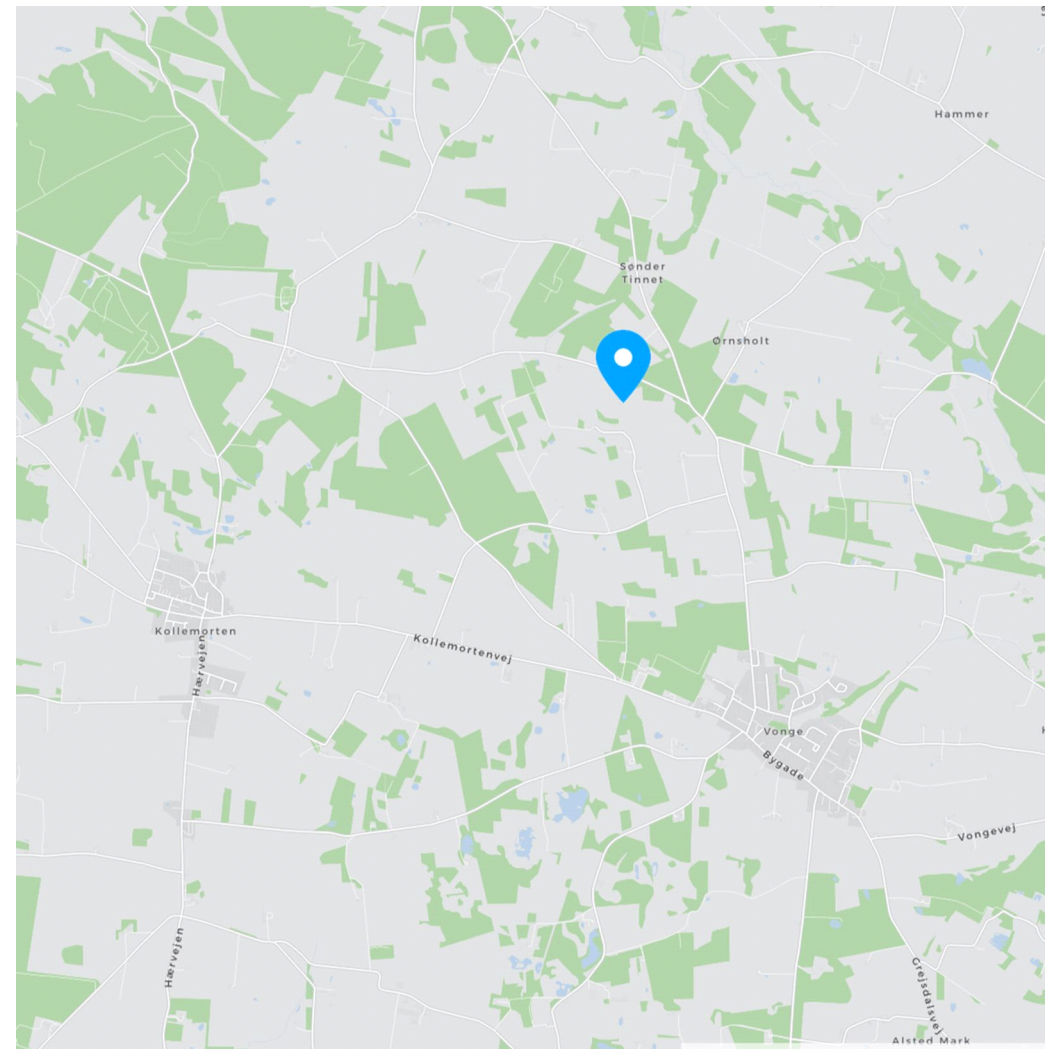
Adresse: Springbankevej 3, Vonge Mark, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 501-5665
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 27.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Springbankevej 3, Vonge Mark, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 501-5665
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 27.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 3 b Vonge By, Ø. Nykirke
BFE-nr.: 4355491
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Pileanlæg uden udledning (med membran)
Varmeinstallation: Ovn til fast og flydende brændsel
Opført/ombygget år: 1895

Arealer*

Grundareal: 11.000 m²
Erhvervsareal: 147 m²
Boligareal i alt: 66 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 37 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 1.000.000 kr.
Grundværdi: 500.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 800.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

09.08.1991 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 5AH.

Der vil blive udarbejdet servituterklæring i forbindelse med udstykning.

Kommende servitutter / bestemmelser, som køber skal respektere:

I forbindelse med udstykning vil der blive udarbejdet servitutter vedrørende:

- vejret på indkørsel, som fremadrettet må benyttes af ejeren af jorden omkring ejendommen
- ejendommen skal fremover leverer vand og strøm til indhegning og drikkevand til kreaturer, som går på jorden omkring ejendommen (der vil blive sat separate målere på, og brugeren vil afregne efter forbrug).

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Springbankevej 3, Vonge Mark, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 501-5665
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 27.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 13.100,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Ovn til fast og flydende brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning.

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.

Energimærkning: Energimærke G.



Adresse: Springbankevej 3, Vonge Mark, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 501-5665
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 27.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.080	Kontantpris/udbetaling	kr.	395.000
Grundskyld	kr.	4.200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.679
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Renovation	kr.	3.633	I alt	kr.	412.929
Skorstensfejning	kr.	1.000	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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	250			
Statsafg. vand, anslået	kr.	1.500			
Statsafg. spildevand, anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1 år		20.663			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.173 md./ 26.082 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.774 md./ 21.289 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 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: 26.08.2025
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: Springbankevej 3, Vonge Mark, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 501-5665
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 27.08.2025

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: Ingen
---	--

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningssekspedition, 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.

Vand:

Der foreligger vandanalyse fra august 2025. Vandanalysen viser, at vandets kvalitet ikke lever op til gældende krav. Køber må forvente udgifter til afhjælpning heraf.

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:

Der er lagt fibernet ind til huset.

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.

Brændeovn:

Brændeovnen er godkendt, og der foreligger prøvningattest.

Ophævelse af landbrugspligten - Udstykning ikke afsluttet

Sælger oplyser, at ejendommen er under udstykning fra en landbrugsejendom. Udstykningssagen iværksættes, når køber og sælger er blevet enige om endeligt areal. Eftersom ejendommen nedbringes til et areal under 2 ha, og eftersom ejendommen er forsynet med beboelsesbygning, vil landbrugspligten bortfalde automatisk i forbindelse med endt udstykning. Da sælger ønsker at gøre brug af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved handel med fast ejendom kapitel 1, er det aftalt, at nærværende handel er betinget af, at ejendommen nedbringes til et areal under 2 ha efter endt udstykning, og at landbrugspligten dermed automatisk bortfalder. De øvrige betingelser for sælgers ansvarsfraskrivelse er opfyldt, idet der til køber er udleveret en tilstandsrapport, elinstallationsrapport samt en oplysning om ejerskifteforsikring, ligesom sælger har erklæret sig villig til at betale halvdelen af præmien på den evt. tilbudte forsikring. Endelig er køber gjort bekendt med de retlige konsekvenser af ovenstående.

Om anslåede boligskatter, ejendomsvurdering, ejerudgifter m.v.

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Disse



Adresse: Springbankevej 3, Vonge Mark, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 501-5665
Ejerudgift/md.: kr. 1.722

Dato: 27.08.2025

anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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 erhvervsejendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsejendomme.

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.