



REAL

Bygade 68, 7173 Vonge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	98
Kontant	795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.454	Grund m ²	868
Byggeår	1957	Energimærke	E

Sagsnr. **714-2385**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

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: Bygade 68, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2385
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 31.08.2026



Centralt beliggende villa på 230 etagemeter og udsigt til marker

Nogle boliger har bare lidt mere at byde på. Det har denne. Bag den centrale beliggenhed i Vonge gemmer der sig nemlig en bolig der fordeler sig på ca. 87 m² i stueplan, 56 m² på første sal og 87 m² i underetagen. Derudover har man en dejlig udsigt til de åbne marker og en beliggenhed, hvor byens nærhed går hånd i hånd med landskabets ro.

Underetagen byder ikke bare på lidt ekstra plads – det er en hel ekstra opvarmet etage med muligheder for værksted, bryggers, masser af opbevaringsplads og derudover er der badeværelse og to disponible rum.

Fra entréen fordeler hjemmet sig naturligt, med køkkenet til venstre og en stue en suite til højre. Her er der plads til både hverdagsliv og hyggelige stunder. Længere inde i huset finder du badeværelse og soveværelse. Fra soveværelset er der direkte adgang til den skønne udestue, som på mange dage næsten føles som et ekstra rum i hjemmet. Herfra fortsætter turen ud på terrassen, hvor kaffen kan nydes med kig til markerne og den særlige følelse af at være tæt på naturen – selvom du faktisk bor midt i byen.

På førstesalen ligger yderligere to rum samt en hems, der giver ekstra muligheder for opbevaring.

Udenfor fortsætter de praktiske kvaliteter med både skur og en 21 m² garage. Parkeringen er desuden værd at fremhæve, da der er rigtig god plads til at parkere på begge sider af ejendommen. Det gør hverdagen nem – både når bilen skal i garagen, når gæsterne kommer, eller når der bare skal være plads til det hele.

Beliggenheden er en af husets helt særlige kvaliteter. Du bor centralt i Vonge med købmænd i kort gåafstand og samtidig med åbne marker lige uden for døren. Her er et godt lokalsamfund, skole og indkøb tæt på, mens Tørring og motorvejsnet ligger blot ca. 5 km væk, hvilket er ideelt for pendleren.

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.

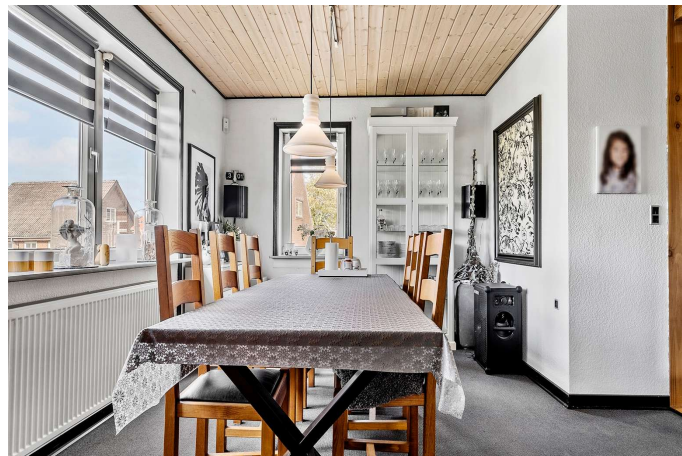
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Valentin Vindbjerg

Adresse: Bygade 68, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2385
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

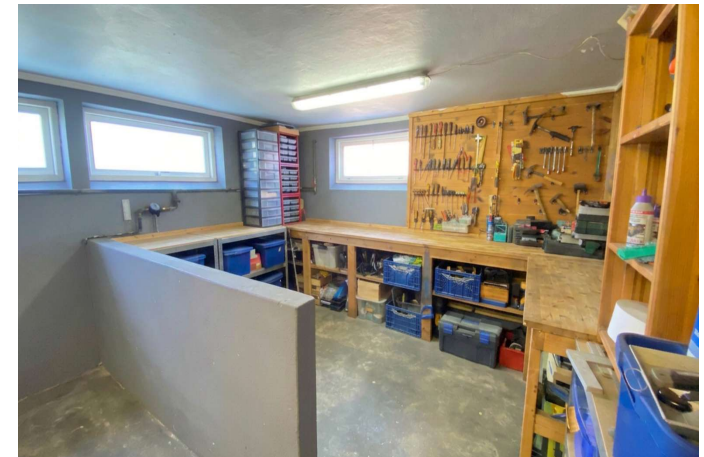
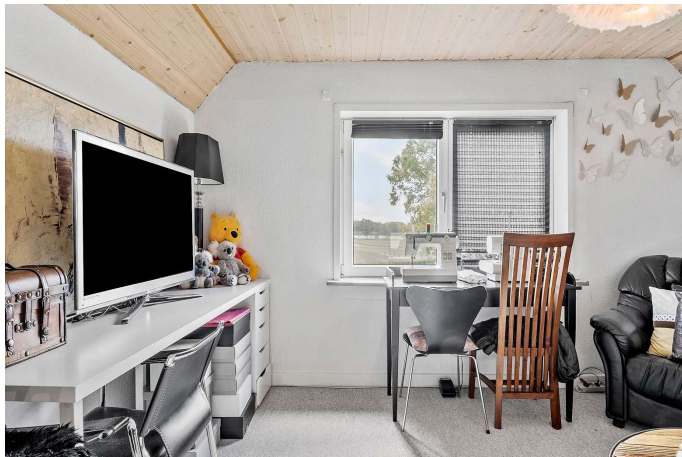
Dato: 31.08.2026



Adresse: Bygade 68, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2385
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 31.08.2026

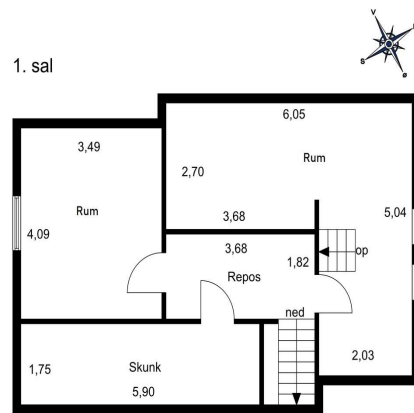




Adresse: Bygade 68, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2385
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 31.08.2026

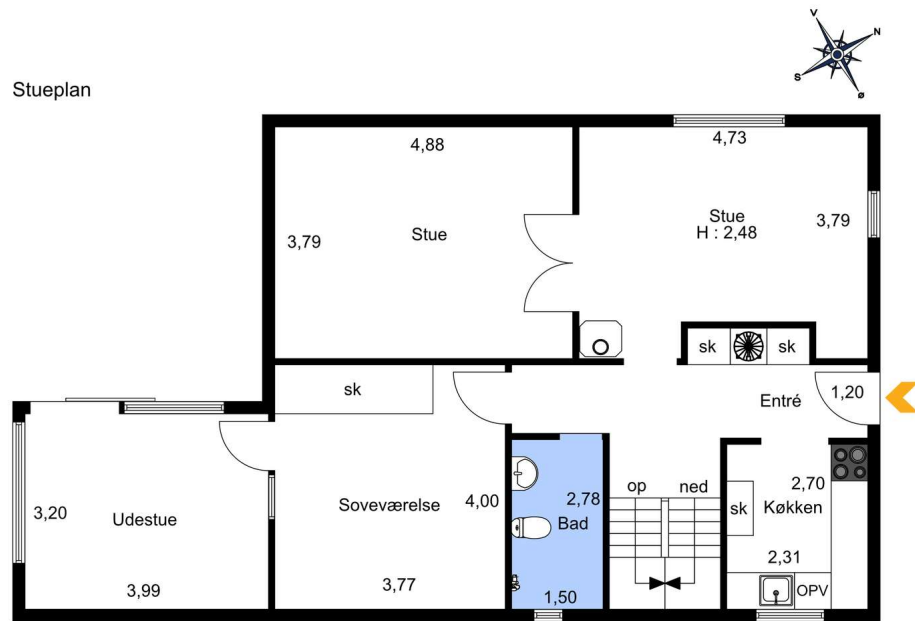


Vejledende tegning uden ansvar.

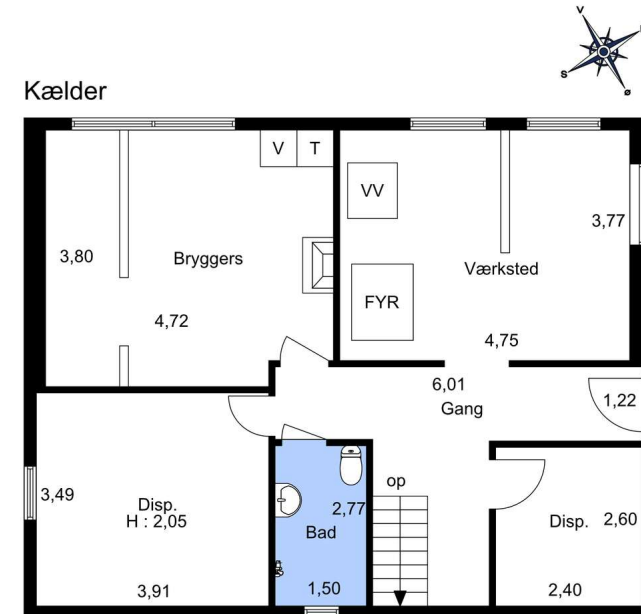
Adresse: Bygade 68, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2385
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 31.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Bygade 68, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2385
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 31.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 10al Vonge By, Ø. Nykirke
BFE-nr.: 4355781
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 826.000
Grundværdi: 306.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 660.800
Grundlag for grundskyld: 244.800

Arealer**

Grundareal: 868 m²
Boligareal i alt: 98 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 80 m²
Garage: 21 m²
Udhus: 21 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

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):

Ovn (Brandt), Emhætte (VidaXL), Kogeplade (Ukendt), Kogeplade (Whirlpool), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bygade 68, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2385
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 31.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Klausuler vedr. retningslinjer for fyrrum.
Ingen forbehold.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.000 Forbrug: 40.960 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser, at deres reelle varmekonsum er ca. 6-7 paller træpiller årligt.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Bygade 68, 7173 Vonge
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2385
 Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 31.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.370	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	2.570	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	95	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	1.463	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Husforsikring	kr.	5.982	niske., anslået		
			I alt	kr.	817.150
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	17.446		

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.416 md. / 52.991 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.607 md. / 43.283 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Bygade 68, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 714-2385
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 31.08.2026

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. 740.000
Nr. 2: hovedstol kr. 240.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling - Løbende hente oplysninger

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.

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en alle-rede sløjfet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, 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 der reguleres efter en 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 udestuen og drivhuset er ikke registreret på BBR. Første sal er jf. BBR 18 m², men der er udnyttet mere i dag, som ikke er registreret som boligareal. Der er radiatorer opsat i kælderen, som ikke er registreret i BBR. Derudover er boligens opvarmet areal opmålt til 230 m² jf. energimærket, men der er registreret 98 m² boligareal på BBR.

Kloakseparering

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Sælger har afholdt udgiften til separering på egen grund, men mangler at blive koblet på hovedledningen. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Forbud mod opvarmning med el

Ejendommen er omfattet af et forbud mod opvarmning med el.

Rapporter udløbet

Sælger har tidligere fået udarbejdet elinstallationsrapport og tilstandsrapport, men disse er udløbet. Kontakt nærværende mægler for at få dem tilsendt.

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.

Vi glæder os til at møde dig.