



REAL

Bøgeparken 1B, 1., 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	75
Kontantpris	1.135.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.248		
Byggeår/ombygget	1911/1989	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7725**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

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: Bøgeparken 1B, 1., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.135.000

Sagsnr.: 701-7725
Ejerudgift/md.: kr. 1.248

Dato: 08.01.2026



Beskrivelse:

Bøgeparken 1B, 1. er en charmerende og moderniseret ideel anpart, der forener klassisk stemning med et moderne touch. En ideel anpart betyder, at du ejer en procentdel af hele ejendommen, men har eksklusiv brugsret til dele af boligen.

Entréen ligger i stueplan, med plads til at hænge overtøjet og sætte skoene, derfra går en buet trappe op til stuen med de smukke synlige spær som pryder loftet og tilfører en varm og hyggelig stemning.

Stuen er hyggeligt indrettet og ligger i åben forbindelse med køkkenet. Køkkenet er godt indrettet med grebsfrit hvidt inventar med mørk bordplade. Mellem køkken og stuen er der plads til at indrette en spise-stue.

Fra køkkenet er der adgang til anpartens to værelser.

Badeværelset er indrettet med brus og med plads til skabe til opbevaring. Overalt er der et dejligt lys gennem vinduerne, som får anparten til at fremstå lys og indbydende.

Udenfor findes det fælles udhus der i dag er indrettet med vaskerum og med masser af plads til opbevaring. Bag udhuset findes en sydvestvendt træterrasse.

Beliggenheden i Vinding er særligt attraktiv. Her bor man i et roligt og velfungerende kvarter med kort afstand til offentlig transport, indkøbsmuligheder og daginstitutioner. Samtidig når man både motorvejen og Vejle Centrum på få minutter, hvilket gør hverdagen nem og fleksibel.

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: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Bøgeparken 1B, 1., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.135.000

Sagsnr.: 701-7725
Ejerudgift/md.: kr. 1.248

Dato: 08.01.2026



Adresse: Bøgeparken 1B, 1., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.135.000

Sagsnr.: 701-7725
Ejerudgift/md.: kr. 1.248

Dato: 08.01.2026

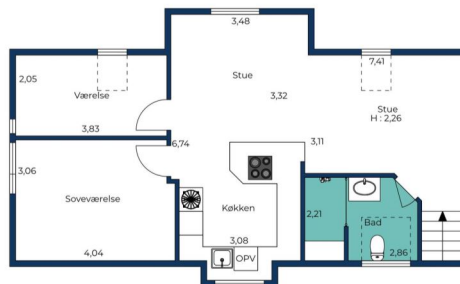


Adresse: Bøgeparken 1B, 1., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.135.000

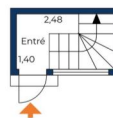
Sagsnr.: 701-7725
Ejerudgift/md.: kr. 1.248

Dato: 08.01.2026

1. sal



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Bøgeparken 1B, 1., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.135.000

Sagsnr.: 701-7725
Ejerudgift/md.: kr. 1.248

Dato: 08.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	4 p Vinding By, Vinding
BFE-nr.:	4405644
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1911/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.270.500 kr.
Grundværdi:	714.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.016.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	571.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	0 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	75 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	51 m ²
- Udhus:	51 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.01.1931 Dok om færdselsret mv.
Nr. 2 lyst d. 19.06.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 3 lyst d. 26.07.1990 Dok om sameje mv.

Kommuneplan:
Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Ovn: Siemens
Emhætte: Siemens
Kogeplade: Samsung
Opvaskemaskine: Siemens
Køleskab: Beko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bøgeparken 1B, 1., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.135.000

Sagsnr.: 701-7725
Ejerudgift/md.: kr. 1.248

Dato: 08.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: fællesudgifter hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Topdanmark
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.552 Forbrug: 18,29 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Forbruget og udgiften dertil for 2024 dækker over både st. og 1.sals forbrug.

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 vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Bøgeparken 1B, 1., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.135.000

Sagsnr.: 701-7725
Ejerudgift/md.: kr. 1.248

Dato: 08.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.184	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.135.000
Grundskyld	kr.	5.998	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Husforsikring	kr.	3.689	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	105	I alt	kr.	1.151.250
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år			14.976		

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.039 md./ 72.472 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.026 md./ 60.317 år v/23,30%
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 3,5% 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:

07.01.2026

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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Bøgeparken 1B, 1., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.135.000

Sagsnr.: 701-7725
Ejerudgift/md.: kr. 1.248

Dato: 08.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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
Nordea kredit/4% Obligationslån	Obligationslån	867.044	867.044	870.641	DKK	4	60.989	24,75	4,58			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Kontantbehov ved køb:

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.

Forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, 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.

Ideel anpart

Køber gøres opmærksom på, at der ikke foreligger oplysning om tinglyst areal for ideelle anparter.

Offentlig vurdering

Køber gøres opmærksom på, at den offentlige vurdering samt grundskyld er halveret, eftersom der ligger en offentlig vurdering over hele ejendommen.

Ejerforening

Der gøres opmærksom på, at beboerforeningen består af to anpartslejligheder. Det er mellem ejerne aftalt, at der for hver husstand overføres månedligt 2.000 kr. til en fælleskonto, som dækker udgifter til husforsikring, renovation, fælles vand og varme samt diverse vedligeholdelse af boligen og fællesarealer. Det er frivilligt for en eventuel ny ejer, om man ønsker at videreføre denne ordning ved overtagelse af huset.



Adresse: Bøgeparken 1B, 1., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.135.000

Sagsnr.: 701-7725
Ejerudgift/md.: kr. 1.248

Dato: 08.01.2026

Konsekvensområder for tekniske anlæg

Konsekvensområder for tekniske anlæg er områder, hvor nærliggende tekniske anlæg kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Årstal for planlagt ikrafttrædelse er jf. ejendomsdatarapport 2025. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 421.000 jf. tingbogsattest pr. d. 13.11.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 190.000 jf. tingbogsattest pr. d. 13.11.2025

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles brugsret:

Grundarealet, haven samt fællesareal.

Fællesarealer:

Udhus på ca. 51 kvm.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen ikke kan opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 10.000

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.