



REAL

Finlandsvej 6G, 3. th., 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	80
Kontantpris	1.250.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.356		
Byggear	1964	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7809**

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: Finlandsvej 6G, 3. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 701-7809
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 21.01.2026



Beskrivelse:

Denne attraktive lejlighed, bygget i 1964, er en perle for dem, der ønsker at bo tæt på både byens bekvemmeligheder og naturens ro. Beliggende med kort afstand til indkøbsmuligheder og skovområder samt en hurtig tur til centrum, tilbyder denne bolig den perfekte balance mellem urban livsstil og naturskønne omgivelser.

Lejligheden udnytter sine 80 kvadratmeter optimalt med en gennemtænkt planløsning. Den indeholder en entré, to værelser, et soveværelse, stue, køkken samt badeværelse med mulighed for installation af vaskesøjle. Hertil kommer egen altan og kælderrum samt adgang til cykelkælder og gode parkeringsforhold. Fællesarealerne er velholdte, hvilket vidner om en velfungerende ejerforening.

Når man træder ind i lejligheden via den rummelige fordelingsgang/entré med skabsplads til overtøjet, mødes man af flotte gennemgående gulve i entréen såvel som i stuen og værelserne. De store vinduer lader masser af lys strømme ind i alle rum, hvilket sammen med de hvide vægge giver et lyst og luftigt indtryk.

Stuen er stor nok til både spisebord og sofaarrangementet samt har direkte adgang til den rummelige altan. Her kan man nyde udsigten fra et bordarrangement eller blot slappe af efter en lang dag.

Soveværelset er funktionelt indrettet med skabe og god plads til dobbeltsengen. Køkkenet imponerer med sin størrelse samt rigelig skabsplads til al køkkengrej.

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.

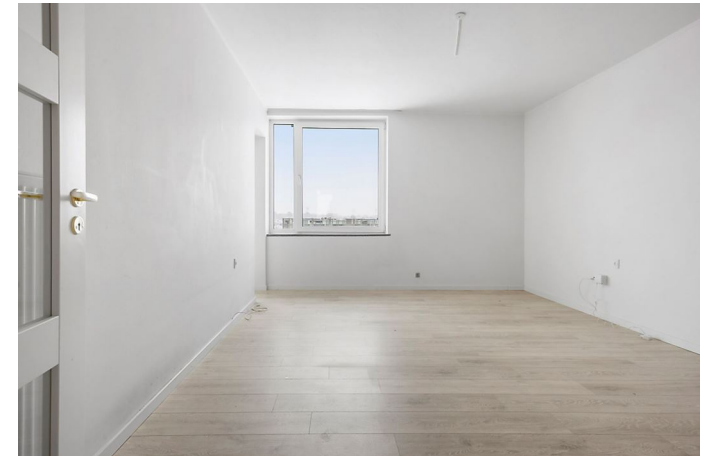
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Victor Mielche Zinck

Adresse: Finlandsvej 6G, 3. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 701-7809
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

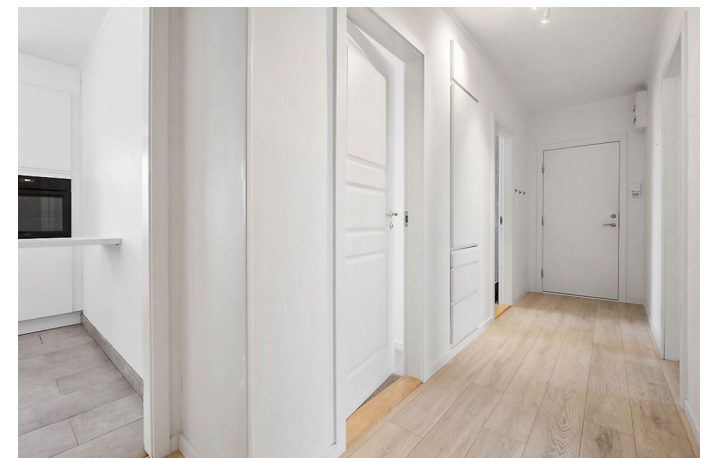
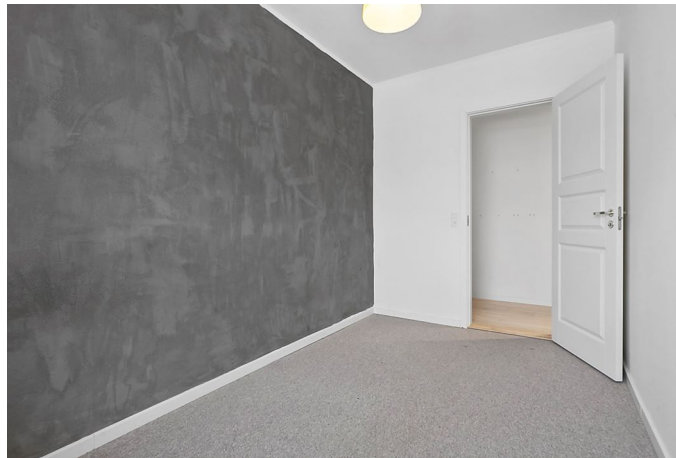
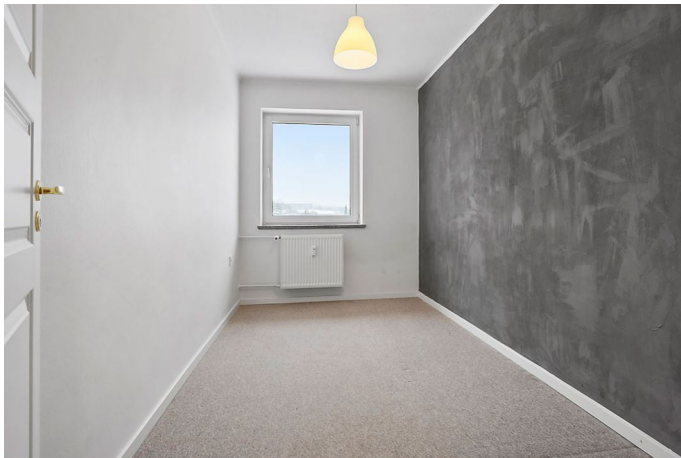
Dato: 21.01.2026



Adresse: Finlandsvej 6G, 3. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 701-7809
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

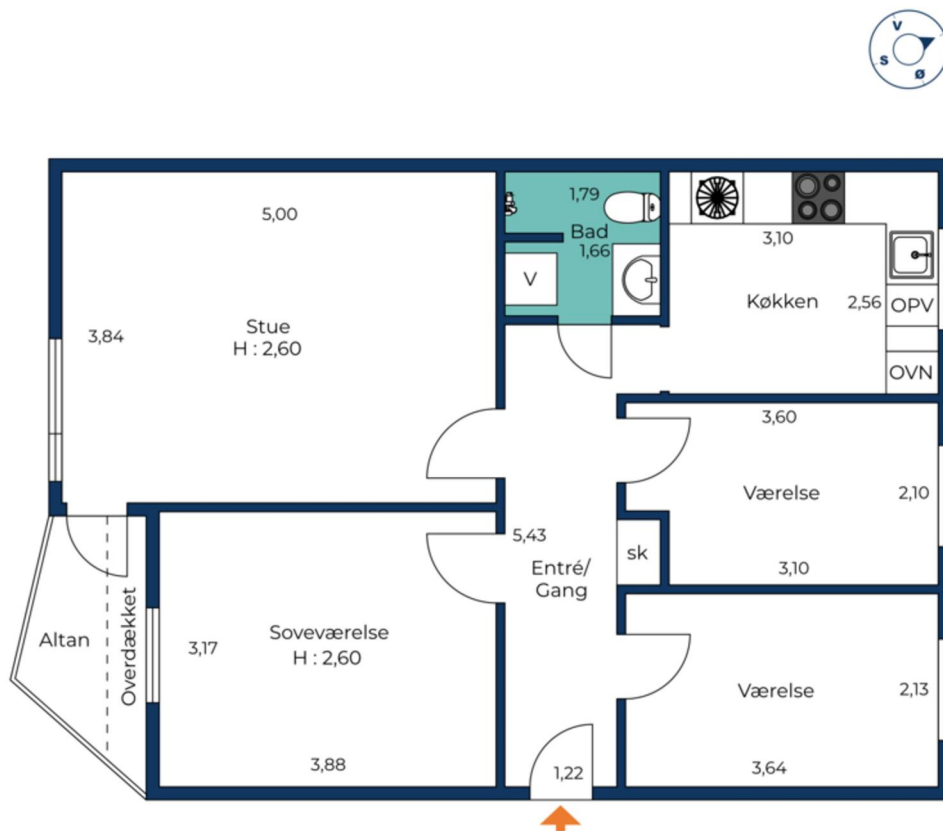
Dato: 21.01.2026



Adresse: Finlandsvej 6G, 3. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.250.000

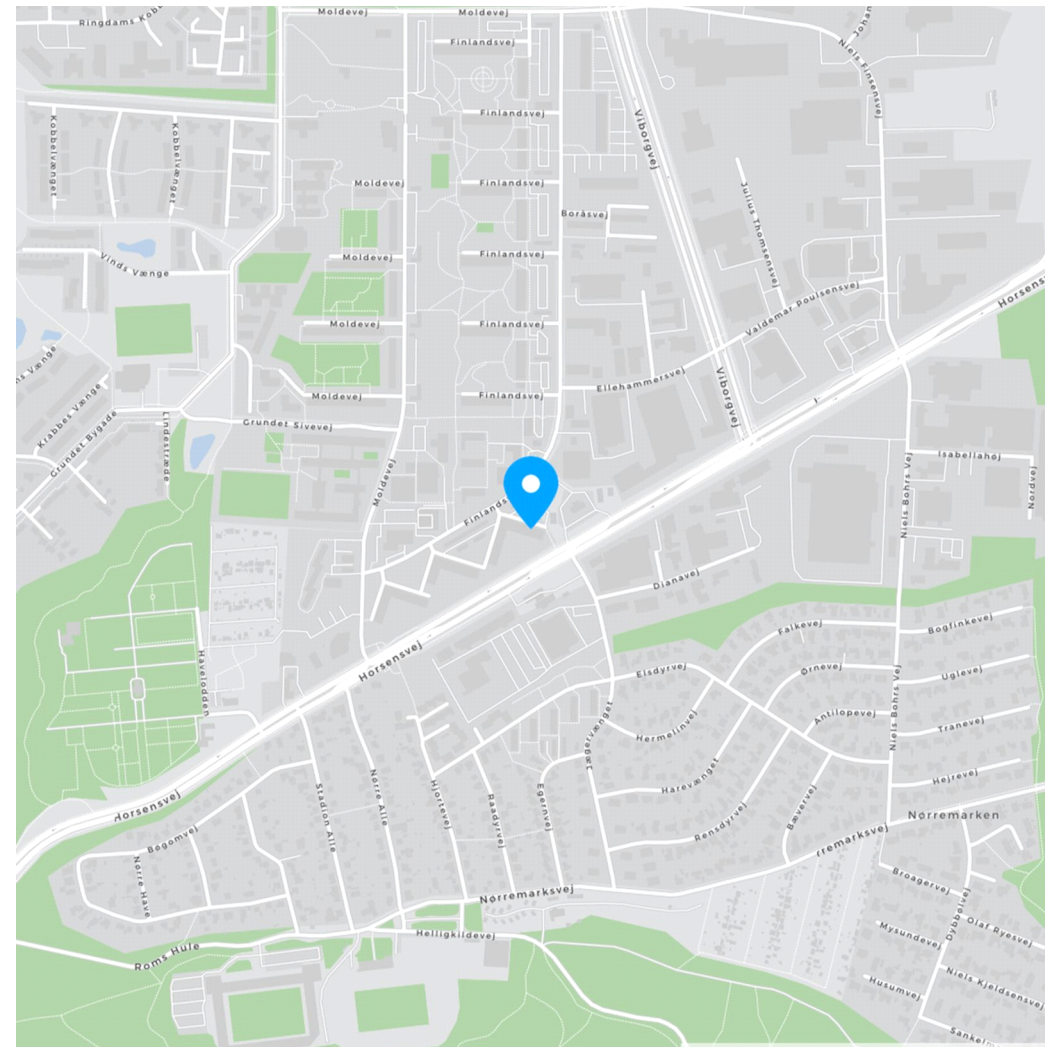
Sagsnr.: 701-7809
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 21.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Finlandsvej 6G, 3. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 701-7809
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 21.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	42 i Nørremarken, Vejle Jorder m.fl.
BFE-nr.:	321027
Ejl.nr.:	145
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.127.000 kr.
Grundværdi:	478.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	901.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	382.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	78 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	78 m ²

BBR-boligareal:	80 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 02.07.1835 Dok om vandrende
Nr. 2 lyst d. 09.04.1934 Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 17.08.1951 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 21.05.1959 Dok om ekspropriation mv
Nr. 5 lyst d. 29.05.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 11.04.1962 Dok om oversigt mv
Nr. 7 lyst d. 15.02.1963 Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn
Nr. 8 lyst d. 12.03.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 9 lyst d. 01.05.1968 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 10 lyst d. 26.08.1977 Vedtægter for ejerforening
Nr. 11 lyst d. 25.11.1987 Dok om ekspropriation mv
Nr. 12 lyst d. 18.01.1989 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 13 lyst d. 13.08.1999 Lokalplan nr. 142
Nr. 14 lyst d. 18.10.2000 Vedtægter for Ejerforeningen "Nørreparken III" Tillige lyst pantstiftende

Lokalplan:

Plan - Centerområde, Nørremarkscentret og Nørremarksskolen, Vejle
Plan - Smukkere indfaldsveje, erhvervsområders facader langs FredericiavejHorsensvej-Viborgvej-Boulevarden-Toldbodvej-Ibæk Strandvej

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2025 - 2037

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Nuværende installerede hårde hvidevare i køkkenet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Finlandsvej 6G, 3. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 701-7809
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 21.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Aconto:

Varme aconto pr. mdr: kr. 1.135,00,-
Vand aconto pr. mdr. kr. 500,00,-

Områdeklassificeret forurening

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

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.



Adresse: Finlandsvej 6G, 3. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 701-7809
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 21.01.2026

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 521.000 jf. tingbogsattest pr. d. 19.12.2025



Adresse: Finlandsvej 6G, 3. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 701-7809
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 21.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.598	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.250.000
Grundskyld	kr.	4.015	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Ejerforening	kr.	19.584	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	80	I alt	kr.	1.266.850
			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		28.277			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.640 md./ 79.679 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.526 md./ 66.313 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:

20.01.2026
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: Finlandsvej 6G, 3. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 701-7809
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 21.01.2026

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

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.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen ikke kan opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 20.000

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.