



REAL

Finlandsvej 6G, 3. th., 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	80
Kontant	1.250.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.866	Altan	Ja
Byggeår	1964	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7809**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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. 2.866

Dato: 27.04.2026



Lys og rummelig ejerlejlighed med altan tæt på centrum og natur

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. 2.866

Dato: 27.04.2026

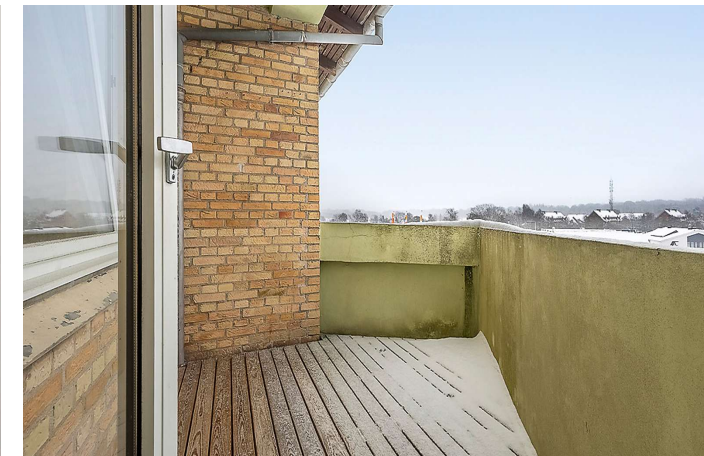
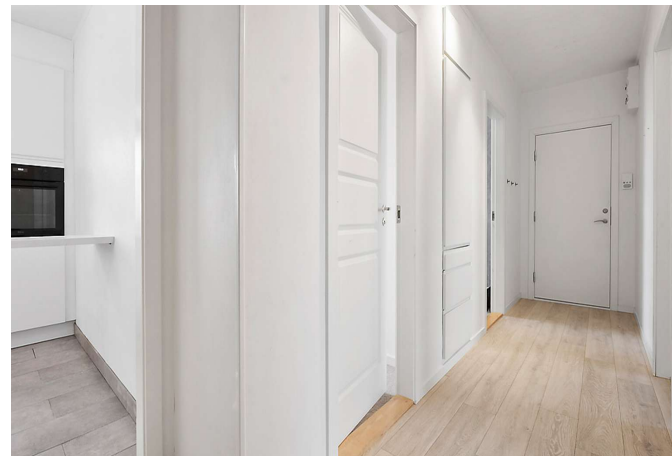
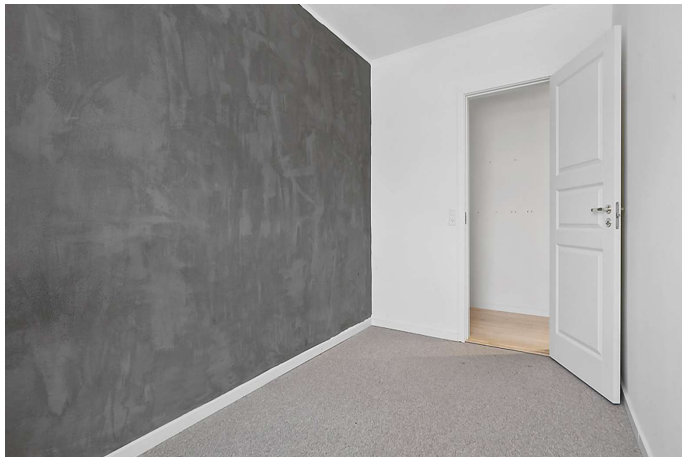




Adresse: Finlandsvej 6G, 3. th, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 701-7809
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

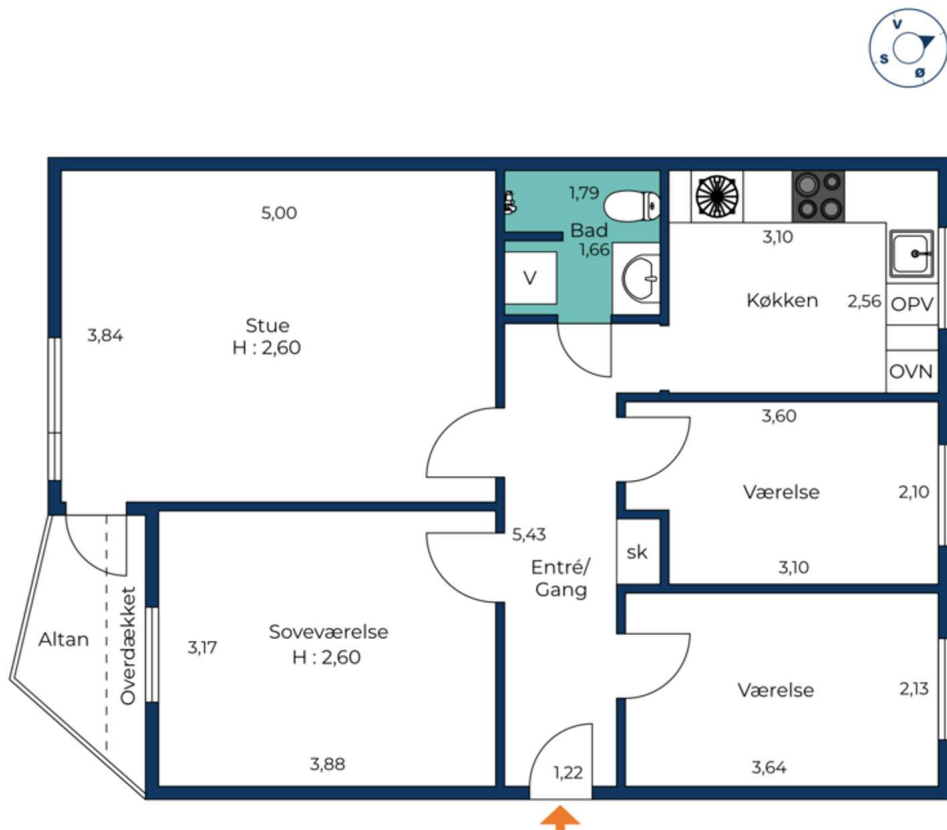
Dato: 27.04.2026



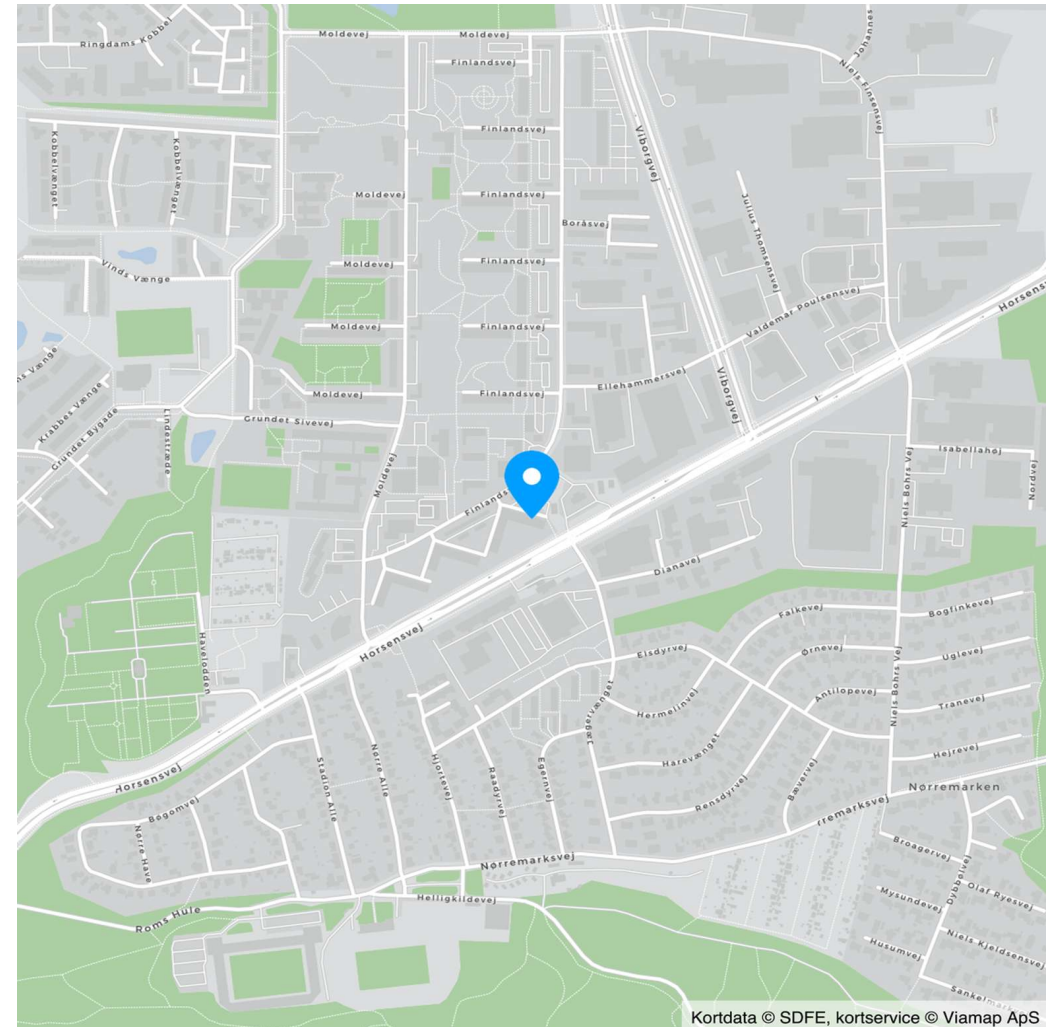
Adresse: Finlandsvej 6G, 3. th, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 701-7809
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 27.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



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

Sagsnr.: 701-7809
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Arealer**

Tinglyst areal:	78 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	78 m ²
BBR-boligareal:	80 m ²

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

* 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:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.127.000
Grundværdi:	478.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	901.600
Grundlag for grundskyld:	382.400

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



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

Sagsnr.: 701-7809
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.620 Forbrug: 1 enhed
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er ud fra beløb kr. 13.260 der betales aconto årligt.

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 salgsoptillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



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

Sagsnr.: 701-7809
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.598	Kontantpris	kr.	1.250.000
Grundskyld	kr.	4.015	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	19.584	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	80	I alt	kr.	1.266.850
Renoveringsudgift	kr.	6.120			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 34.397

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 6.844 md. / 82.129 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.592 md. / 67.100 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinansieringen ikke kan opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 20.000

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. 2.866

Dato: 27.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Nørreparken III
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 1 / 58
Tinglyst: 17 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Tørre- og møntvaskerum, samt vaskemaskiner og tørretumbler.

Servitutter

- Nr. 1: 02.07.1835 - Dok om vandrende
- Nr. 2: 09.04.1934 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 17.08.1951 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 21.05.1959 - Dok om ekspropriation mv
- Nr. 5: 29.05.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 11.04.1962 - Dok om oversigt mv
- Nr. 7: 15.02.1963 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 8: 12.03.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 52_AA_117
- Nr. 9: 01.05.1968 - Dok om fjernvarme/anlæg mv 52_AA_117
- Nr. 10: 26.08.1977 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 11: 25.11.1987 - Dok om ekspropriation mv
- Nr. 12: 18.01.1989 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 13: 13.08.1999 - Lokalplan nr. 142
- Nr. 14: 18.10.2000 - Vedtægter for Ejerforeningen "Nørreparken III" Tillige lyst pantstiftende

Planer

Kommuneplan 1.5.B.5 - Boligområde ved Finlandsvej i Vejle

Lokalplan 142 - Smukkere indfaldsveje, erhvervsområdets facader langs Fredericiavej-Horsensvej-Viborgvej-Boulevarden-Toldbodvej-Ibæk Strandvej

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

Aconto:

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

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.



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

Sagsnr.: 701-7809
Ejerudgift/md.: kr. 2.866

Dato: 27.04.2026

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Årstal for planlagt ikrafttrædelse er 2026. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 521.000 jf. tingbogsattest pr. d. 13.04.2026

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.