



REAL

Flegmade 9P, 3., 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	134
Kontantpris	5.250.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.878		
Byggear	2023	Energimærke	A2015

Sagsnr. **701-7237**

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: Flegmade 9P, 3., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 701-7237
Ejerudgift/md.: kr. 4.878

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Forestil dig at starte dagen med en kop kaffe på din egen private tagterrasse, mens solen stille rammer trætoppene i parken og spejler sig i den nærliggende sø. Velkommen til Flegmade 9P, 3. sal – en lys og indbydende taglejlighed midt i Vejle, hvor hver kvadratmeter emmer af livskvalitet.

Med sine 134 veludnyttede kvadratmeter byder boligen på både rummelighed og harmoni. Det åbne køkken-alrum skaber en naturlig ramme om hverdagen – her er plads til madlavning, nærvær og samtaler, mens lyset strømmer ind gennem store vinduespartier. De to soveværelser er lyse og indretningsvenlige, og badeværelset er funktionelt og stilrent, med både bruser og vaskesøjle, som gør hverdagen nem.

Men det er uden tvivl tagterrassen, der sætter prikken over i'et. Her er rigelig plads til både spisebord og loungemøbler, så du kan nyde solen hele dagen – hvad enten du vil samle vennerne til middag eller bare nyde et stille øjeblik for dig selv under åben himmel.

Til lejligheden hører også egen parkeringsplads og praktisk depotrum – og med elevator i bygningen er komforten i top.

Ejendommen ligger som en lille oase midt i byen, omgivet af grønne områder, hyggelige stier, en idyllisk sø og et smukt orangeri, der inviterer til både fællesskab og fordybelse. Her bor du fredeligt og naturskønt – men stadig kun få minutter fra Vejles pulserende byliv, indkøb, station og caféer.

En sjældent udbudt bolig, hvor moderne komfort møder naturskøn ro – og hvor hverdagen bliver lidt smukkere.

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: Flegmade 9P, 3., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 701-7237
Ejerudgift/md.: kr. 4.878

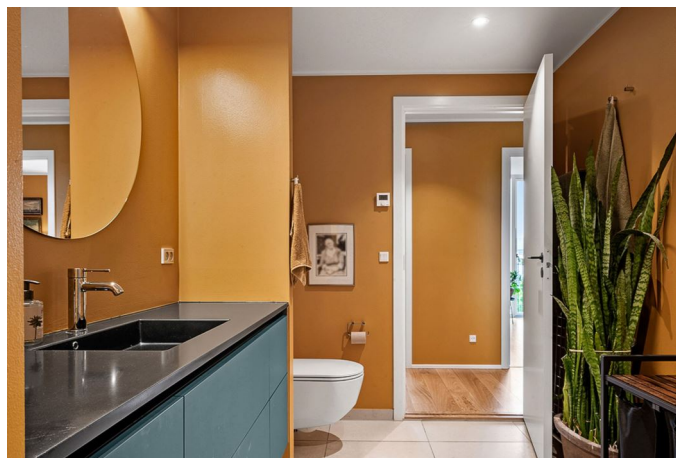
Dato: 29.01.2026



Adresse: Flegmade 9P, 3., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 701-7237
Ejerudgift/md.: kr. 4.878

Dato: 29.01.2026



Adresse: Flegmade 9P, 3., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 701-7237
Ejerudgift/md.: kr. 4.878

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Flegmade 9P, 3., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 701-7237
Ejerudgift/md.: kr. 4.878

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse m. 1 lejlighed
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	105 h Engene, Vejle Jorder
BFE-nr.:	100671343
Ejl.nr.:	35
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	5.500.000 kr.
Grundværdi:	1.600.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.400.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.280.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	121 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	121 m ²

BBR-boligareal:	134 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. 28.09.1984 Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 2 lyst d. 01.12.2023 Vedtægter Grundejerforeningen Håndværkshave

Lokalplan:
Centerområde ved Flegmade 9-13

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021 - 2033

Tilbehør:

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

Dampovn: Miele
Kogeplade: Miele
Emhætte: Thermex
Opvaskemaskine: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Flegmade 9P, 3., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 701-7237
Ejerudgift/md.: kr. 4.878

Dato: 29.01.2026

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.: 9.339 Forbrug: 7.351,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales a'conto for varme og vand kr. 1000 månedligt

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.



Adresse: Flegmade 9P, 3., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 701-7237
Ejerudgift/md.: kr. 4.878

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.440	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.250.000
Grundskyld	kr.	13.541	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.350
Ejerforening	kr.	16.686	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	5.767	Gebyr til administrator for at registrere overdragelsen, opkræves efter indflytning	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	101	I alt	kr.	5.292.850
			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			58.535		

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.081 md./ 336.975 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.163 md./ 277.958 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 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: 29.01.2026
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: Flegmade 9P, 3., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 701-7237
Ejerudgift/md.: kr. 4.878

Dato: 29.01.2026

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.: Ja

Navn: Grundejerforening Håndværkshave

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 og grundejerforeningen.

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.

Om anslåede boligskatter

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften

anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige 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.

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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens/regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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 sø- og åbeskyttelseslinjer.



Adresse: Flegmade 9P, 3., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 701-7237
Ejerudgift/md.: kr. 4.878

Dato: 29.01.2026

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret:
Depotrum
Parkeringsplads

Fællesfaciliteter:
Parkeringsplads
Fællesarealer

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen ikke kan opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 40.000 og til grundejerforeningen 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.