



REAL

Finlandsvej 2G, 1. th., 7100 Vejle

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	84
Kontantpris	1.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.104		
Byggear	1963	Energimærke	B

Sagsnr. **701-7668**

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 2G, 1. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7668
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Denne attraktive lejlighed er beliggende tæt på indkøbsmuligheder, skov og med kort afstand til centrum. Lejligheden har en rigtig god udnyttelse af sine 84 kvadratmeter. De 84 kvadratmeter er fordelt på en entré, to værelser, stue, køkken og badeværelse. Endvidere hører der egen altan og kælderrum til lejligheden, samt fælles vaskerum, cykelkælder, gode parkeringsforhold og pæne fællesarealer. Foreningen er god og der er styr på tingene. Når man kommer ind i lejligheden bliver man mødt af en rummelig fordelingsgang/entré. Der er flotte, gennemgående gulve i både entré, stue og værelser og de store vinduer, som går igennem alle rum i hele lejligheden, giver lejligheden et flot, lyst indtryk kombineret med lyse vægge og en god loftshøjde. Køkkenet har en god størrelse og har godt med skabsplads til al køkkengrejet. Stuen er stor med god plads til både et spisebord og sofaarrangement. Desuden er der her adgang til den rummelige altan med den dejligste udsigt, hvor der både er plads til et bordarrangement og grill. Soveværelset er indrettet med skabe og der er god plads til en dobbeltseng. Værelset, som i dag bruges som kontor, er desuden af en god størrelse. Badeværelset har bruseniche og og mulighed for vaskesøjle samt mindre skabsarrangement.

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: Finlandsvej 2G, 1. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7668
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

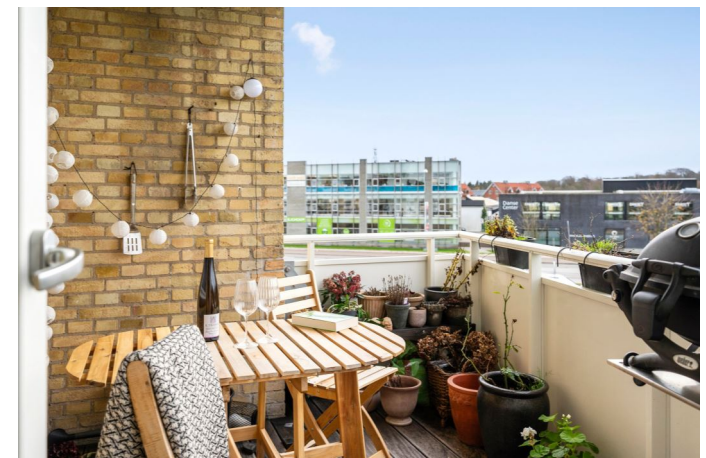
Dato: 06.12.2025



Adresse: Finlandsvej 2G, 1. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7668
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

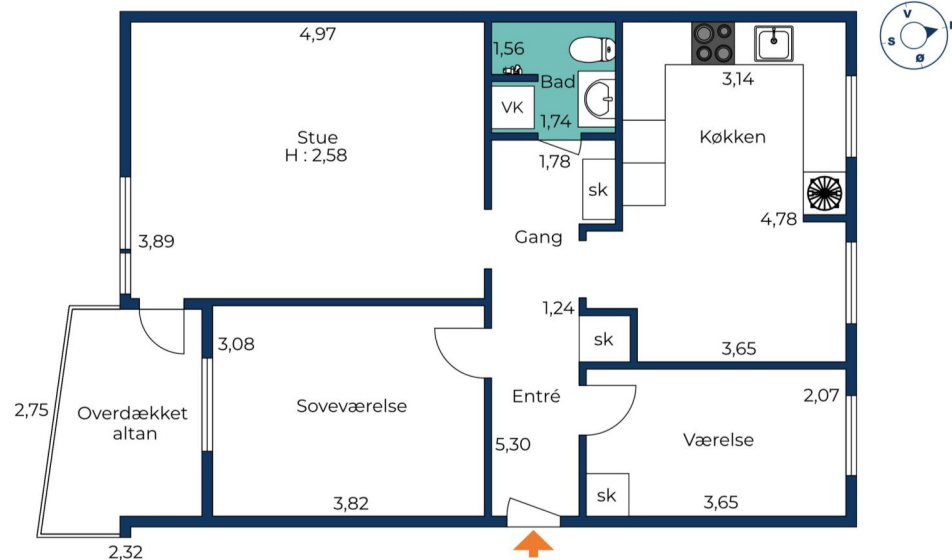
Dato: 06.12.2025



Adresse: Finlandsvej 2G, 1. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

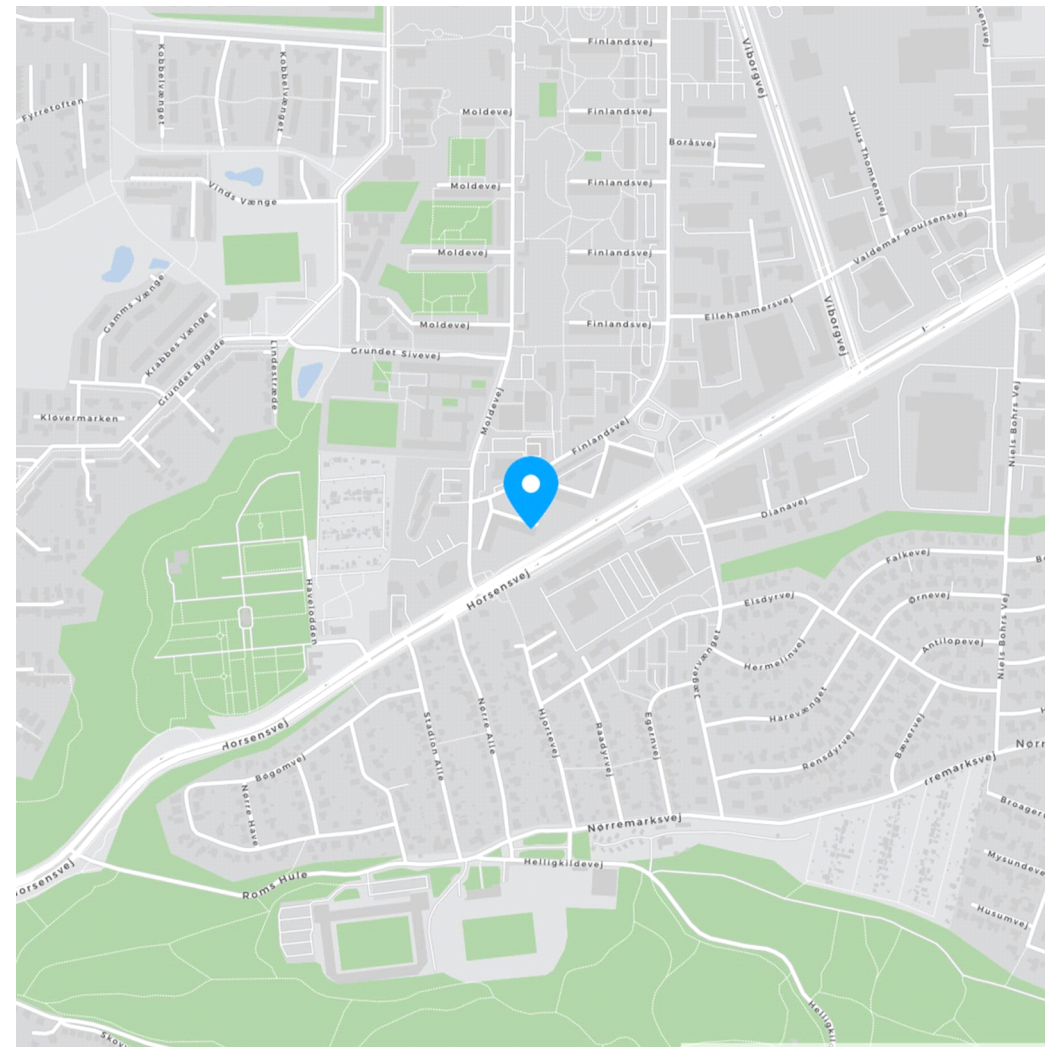
Sagsnr.: 701-7668
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Finlandsvej 2G, 1. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7668
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	42 as Nørremarken, Vejle Jorder m.fl.
BFE-nr.:	320588
Ejl.nr.:	49
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.122.000 kr.
Grundværdi:	451.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	897.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	360.800 kr.

Arealer*

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

BBR-boligareal:	84 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. 03.10.2017 Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 2 lyst d. 09.04.1934 Dok om byggelinier mv.
Nr. 3 lyst d. 21.05.1959 Dok om ekspropriation mv.
Nr. 4 lyst d. 11.04.1962 Dok om ekspropriation mv.
Nr. 5 lyst d. 15.02.1963 Dok om adgangs begrænsning mv.
Nr. 6 lyst d. 06.09.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 7 lyst d. 25.10.1978 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 8 lyst d. 20.11.1979 Dok om ret til at drive tandlægeklinik mv.
Nr. 9 lyst d. 18.01.1989 Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 10 lyst d. 13.08.1999 Lokalplan nr. 142
Nr. 11 lyst d. 09.11.2012 Vedtægter for ejerforeningen Nørreparken

Lokalplan:

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

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037

Tilbehør:

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

Ovn: Ikea
Emhætte: Thermex
Kogeplade: AEG
Køleskab: Ikea
Opvaskemaskine: Bosch
Indbygningsmikrobølgeovn: Ikea

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Finlandsvej 2G, 1. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7668
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 8.176 Forbrug: 25.776,00 m³
Udgiften er beregnet i år: 2024
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 salgsofstillingens 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 B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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-/årsoppgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsofstillingen 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 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.

Bygge og beskyttelseslinjer

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

Planforhold

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

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 2026. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 150.000 jf. tingbogsattest pr. d. 24.11.2025



Adresse: Finlandsvej 2G, 1. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7668
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.578	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.788	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Ejerforening	kr.	16.800	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	82	I alt	kr.	1.211.550
			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			25.248		

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 6.333 md./ 76.000 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.224 md./ 62.690 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 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: 06.12.2025
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 2G, 1. th., 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 701-7668
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 06.12.2025

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
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	598.887	598.887	446.212	DKK	0,5	37.551	19,00	4,79			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: administrativt (ligeligt)
Tinglyst fordelingstal: 20/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret:
Kælderrum

Fællesfaciliteter:
Tørrerum og cykelkælder

Standardfinansieringsforbehold:

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

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.