



REAL

Mågevej 13B, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	2.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.309	Grund m2	1.291
Byggear	1975	Energimærke	D

Sagsnr. **7032009**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

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: Mågevej 13B, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7032009
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

Er du på jagt efter et hjem i gåafstand fra Centrum, samtidig med en rolig beliggenhed tæt på natur, så kan denne bolig måske være dit næste hjem! og så endda til en meget fornuftig pris.

Adressen hedder Mågevej 13B. og her får du din egen oase midt i byen. Her kommer du til at bo 10/15 minutters gang fra alle de fantastiske tilbud, som Vejle har at byde på, samtidig med at du bor ved Vejle Fjord.

Udover den unikke beliggenhed byder boligen på et pænt hjem der fremstår lyst og venligt, en skøn have med god plads til alt, lige fra familieliv, leg, venner, afslapning eller grillhygge på den overdækkede terrasse.

De i alt 171 etagemeter er indrettet med 149 m2 bolig der rummer hele 4 værelser, pænt køkken med spiseplads, stor stue, badeværelse, bryggers og 22 m2 disponibelt rum, der fungerer som entré og kan bruges til mange formål.

Herudover får de kommende ejere glæde af en carport og et delvist isoleret udhus. Udvendigt fremstår huset pæn i murede facader og med gavle, udhæng og carport udført i materialer der giver minimal vedligeholdelse. Energimæssigt opvarmes villaen med en kombination af varmepumper og naturgas, hvilket sikrer en fin energimæssig stand.

Der er i området fjernvarme, hvorfor det vil være muligt at konverterer til dette. Samtidig er huset etableret med krybekælder, hvilket gør det muligt for etablering af gulvvarme - alt i alt et rigtig godt og indflytningsklar hus.

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: Bent Nielsen

Adresse: Mågevej 13B, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7032009
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 03.12.2025



Adresse: Mågevej 13B, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7032009
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 03.12.2025



Adresse: Mågevej 13B, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7032009
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 03.12.2025



Adresse: Mågevej 13B, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7032009
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 03.12.2025



Adresse: Mågevej 13B, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

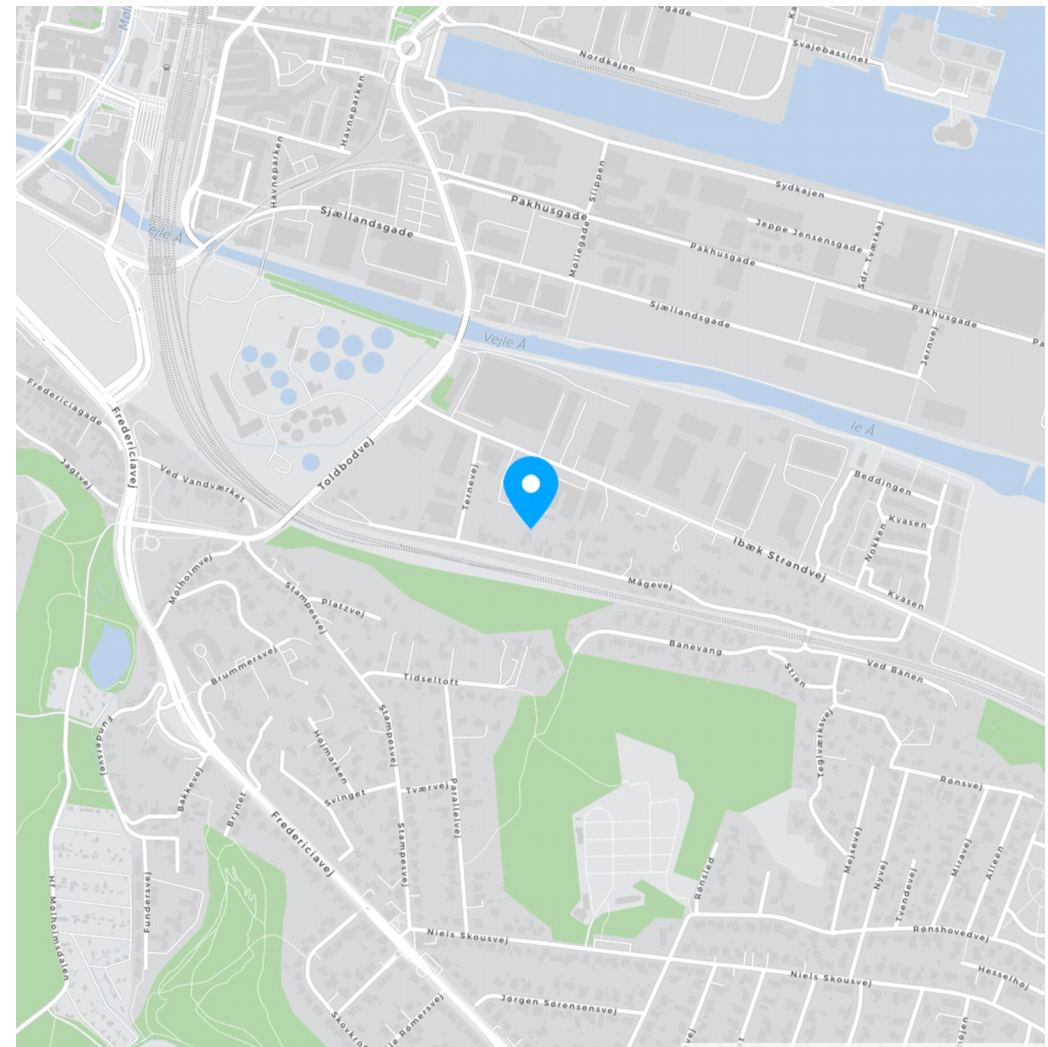
Sagsnr.: 7032009
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 03.12.2025



REAL

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen, Vejle
Tlf. 75 72 33 33 - vejle@mailreal.dk - www.realmaeglerne.dk/7100





Adresse: Mågevej 13B, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7032009
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	4 bl Vinding By, Mølholm
BFE-nr.:	4407415
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Kommunevej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med to fyringsenheder
Opført/ombygget år:	1975

Arealer*

Grundareal:	1.291 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	22 m ²
Carport:	50 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.09.1943 Byplanvedtægt
Nr. 2 lyst d. 11.08.1978 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.144.000 kr.
Grundværdi:	2.370.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.515.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.896.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, indbygningsovn, kogeplade, emhætte, opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mågevej 13B, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7032009
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.300 Forbrug: 2.048,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder
Ejendommens supplerende varmekilde: 2 stk. varmepumpe luft/luft
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.
Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2025 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 i 2024.



Adresse: Mågevej 13B, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7032009
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.828	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	19.774	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	4.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Røttebekæmpelse	kr.	107	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
Renovation anslået	kr.	3.000	I alt	kr.	2.526.350

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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

39.708

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.117 md./ 157.401 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.822 md./ 129.865 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: 03.12.2025
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

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: Mågevej 13B, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7032009
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 03.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.