

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Mågevej 13B, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	149
Kontant	2.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	6.070	Grund m ²	1.291
Byggeår	1975	Energimærke	D

Sagsnr. **7032009**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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. 6.070

Dato: 11.04.2026



Villa med beliggenhed i hjertet af Vejle.

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. 6.070

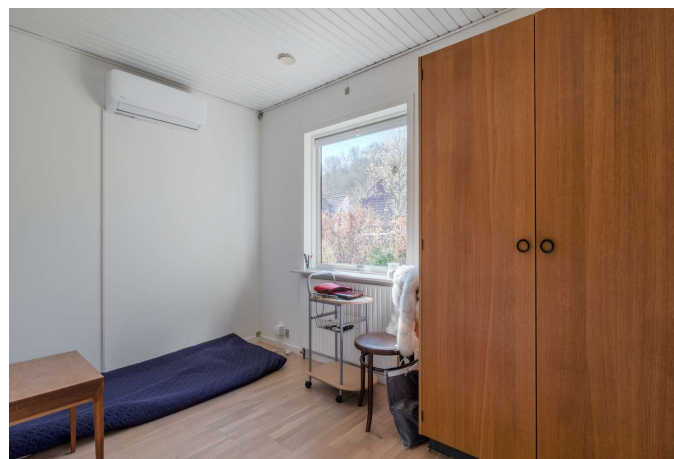
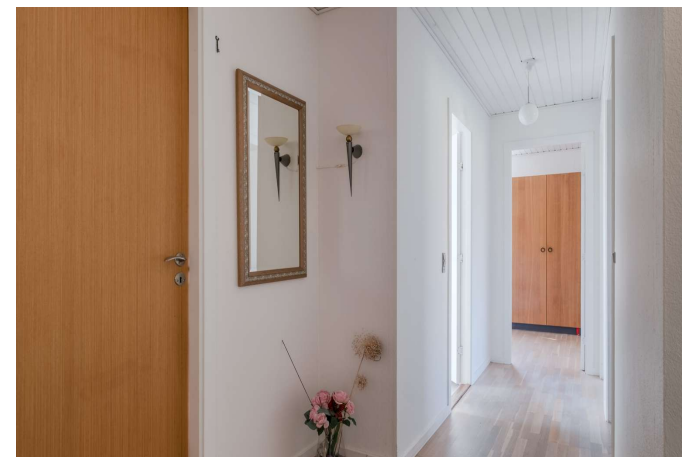
Dato: 11.04.2026



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

Sagsnr.: 7032009
Ejerudgift/md.: kr. 6.070

Dato: 11.04.2026

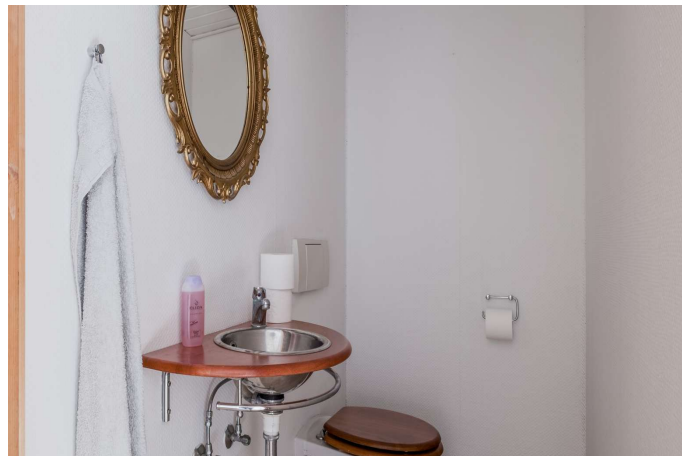




Adresse: Mågevej 13B, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7032009
Ejerudgift/md.: kr. 6.070

Dato: 11.04.2026





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

Sagsnr.: 7032009
Ejerudgift/md.: kr. 6.070

Dato: 11.04.2026





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

Sagsnr.: 7032009
Ejerudgift/md.: kr. 6.070

Dato: 11.04.2026



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. 6.070

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal:	1.291 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	22 m ²
Indbygget udestue el. lign.:	22 m ²
Carport:	50 m ²

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

* 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:

Servitutter

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

Planer

Kommuneplan 1.2.B.1 - Boligområde ved Fredericiavej i Vejle
Lokalplan Byp-1 - Boligområde ved Fredericiavej, Niels Skousvej, Ibæk
Strandvej m.fl., Vinding

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 7032009
Ejerudgift/md.: kr. 6.070

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.300 Forbrug: 2.048 m³
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Kombifyr
Ejendommens supplerende varmekilde: luft/luft varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



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

Sagsnr.: 7032009
Ejerudgift/md.: kr. 6.070

Dato: 11.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.828	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	19.908	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Rottebekæmpelse	kr.	107	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Renovation anslået	kr.	35.000	I alt	kr.	2.519.850
Husforsikring	kr.	5.000	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.	72.843			

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. 6.070

Dato: 11.04.2026

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:

kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendomsværdiskat

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkommande vurdering efter ejerskifte

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 Vejle, 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. Mvh. Bent, Claus & Camilla