

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	3.457	Grund m ²	1.291
Byggeår	1975	Energimærke	D

Sagsnr. **701-8016**

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

Sagsnr.: 701-8016
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 06.07.2026



Lukket og ugenert oase nær fjord og by: Masser af plads og mulighed

Drømmer du om at bo i gåafstand fra Vejles pulserende centrum, men samtidig trække dig tilbage til absolut ro, natur og fjordens friske luft? Mågevej 13B tilbyder den perfekte balance – og så endda til en yderst fornuftig pris, hvor du får masser af kvadratmeter for pengene.

Her får du dit eget private fristed midt i byen. Huset er et gedigent og charmerende parcelhus fra 1975, som er opført med murede facader samt gavle og udhæng i vedligeholdelseslette materialer. Indenfor mødes du af et lyst og venligt hjem, der er lige til at flytte ind i, men som samtidig gemmer på et fantastisk potentiale for, at du kan modernisere og skabe din helt egen personlige stil over tid.

Boligen er yderst funktionelt indrettet med 149 m² bolig, der rummer hele fire gode værelser, et pænt køkken med spiseplads, en stor stue og et badeværelse. Dertil kommer et uundværligt bryggers og et 22 m² stort disponibelt rum, der i dag fungerer som en rummelig entré med masser af anvendelsesmuligheder. Takket være husets krybekælder er det desuden oplagt og ligetil at etablere gulvvarme, hvis du drømmer om det.

Noget af det mest unikke ved ejendommen er den vidunderlige, lukkede have, som er fuldstændig ugenert. Her er der plads til både leg, køkkenhave og store grillaftener med vennerne på den dejlige, overdækkede terrasse. Til ejendommen hører desuden en praktisk carport og et delvist isoleret udhus til cykler og værktøj.

Huset opvarmes i dag med en kombination af varmepumpe og naturgas, men da der er fjernvarme i området, kan det eventuelt konverteres i fremtiden. Kom og oplev mulighederne på Mågevej 13B!

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: Claus Martin Nielsen



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

Sagsnr.: 701-8016
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 06.07.2026



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

Sagsnr.: 701-8016
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 06.07.2026





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

Sagsnr.: 701-8016
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 06.07.2026





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

Sagsnr.: 701-8016
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 06.07.2026



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

Sagsnr.: 701-8016
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 06.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 4bl Vinding By, Mølholm
BFE-nr.: 4407415
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
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 m²
Bolgareal i alt: 149 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 22 m²
Carport: 50 m²

** 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, Ovn (AEG), Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine (Whirlpool)

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.: 701-8016
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 06.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.300 Forbrug: 2.048 m³

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Kombifyr

Ejendommens primære varmekilde: Kombifyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

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

Energimærkning: Energimærke D



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

Sagsnr.: 701-8016
 Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 06.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.828	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	19.908	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation, anslået	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	133	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring, anslået	kr.	5.158	I alt	kr.	2.527.350
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	41.488		

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 13.589 md. / 163.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.104 md. / 133.250 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.: 701-8016
Ejerudgift/md.: kr. 3.457

Dato: 06.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 222.000
Nr. 4: hovedstol kr. 114.000
Nr. 5: hovedstol kr. 497.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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.

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 uvekkommende.

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

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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/eller spildevandsplan.

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Tilbygningen og det i tilbygningen værende toilet i er ikke godkendt.

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.