

REAL



Miravej 7, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	202
Kontant	6.100.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.590	Grund m ²	701
Byggeår/ombygget	1958/2004	Energimærke	C +

Sagsnr. **701-7367**

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: Miravej 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.100.000

Sagsnr.: 701-7367
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 13.05.2026



Velplaceret og smuk bolig højt beliggende med sol hele dagen og skønne uderum

På Miravej 7 finder du en bolig, hvor beliggenhed, udsigt og følelsen af at have rigeligt med plads går op i en højere enhed. Huset ligger højt og på en stille vej, hvilket giver en sjælden kombination af ro, privatliv og et smukt kig ud over omgivelserne til alle verdenshjørner – samtidig med at byens puls kun er få minutter væk.

Man bydes velkommen i entréen. Herfra er der adgang til stort bryggers med masser af skabsplads, badeværelse og et værelse.

Hjemmet åbner sig naturligt op mod det store køkkenalrum, som indbyder til både hverdagsliv og fester. Køkken-alrummet glider elegant over i stuen, hvorfra der er udsigt til midtbyen og Urhøj. Fra både køkken-alrum og stue er der direkte adgang til terrasserne. I det sydvendte gårdhavemiljø er der adgang til det isolerede hobbyrum og til værkstedet.

På førstesalen finder man tre store lyse værelser samt et badeværelse. To af værelserne har direkte adgang til den store terrasse, som løber rundt om huset. Herfra åbner udsigten sig, og fordi huset er højt placeret, får man solen at følge dagen igennem. Terrasserne oppe og nede giver mulighed for at finde læ og sol på forskellige tidspunkter af dagen og indbyder til både morgenkaffe, afslapning og aftensol. Der er altid opholdssteder med sol på Miravej 7, indtil aften hvor solnedgangen over Stampes skoven og byen kan nydes.

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: Victor Mielche Zinck

Adresse: Miravej 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.100.000

Sagsnr.: 701-7367
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 13.05.2026



Køkken



Stue



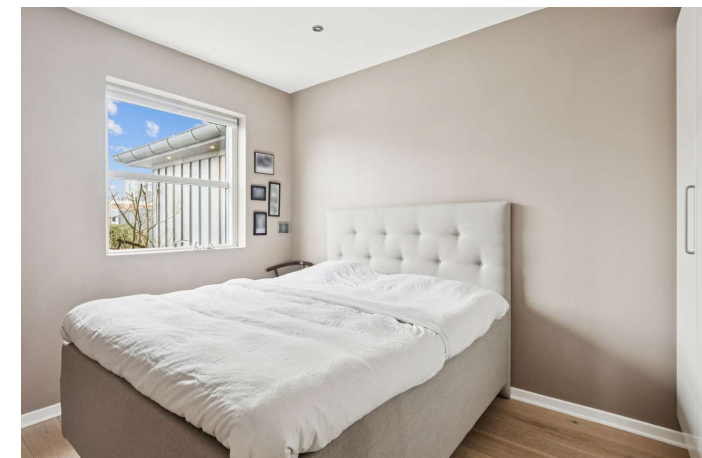
Stue



Stue



Værelse

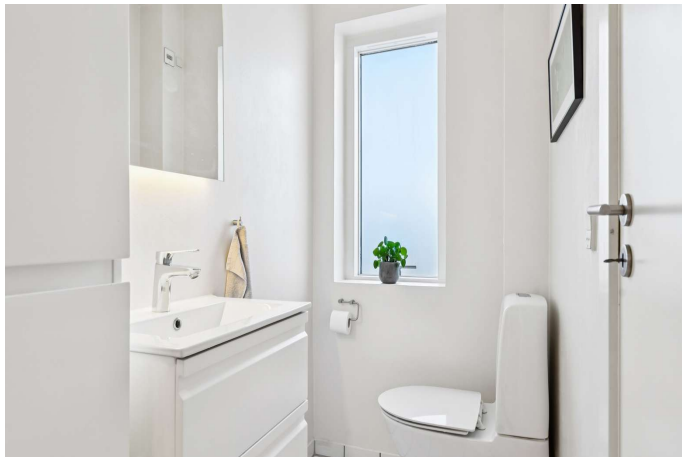


Værelse

Adresse: Miravej 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.100.000

Sagsnr.: 701-7367
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 13.05.2026



Badeværelse



Bryggers



Ejendommen



Udsigt



Udsigt



Ejendommen



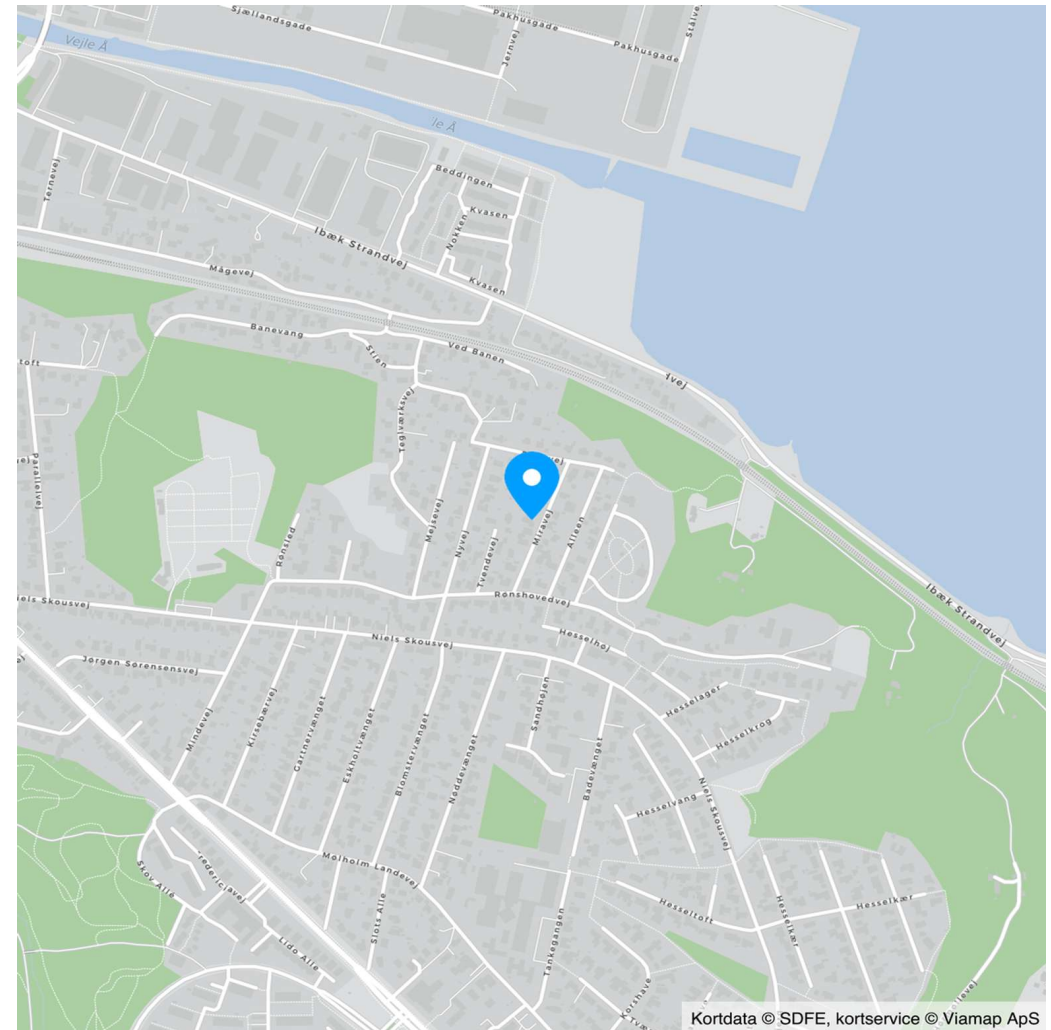
Adresse: Miravej 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.100.000

Sagsnr.: 701-7367
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 13.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Miravej 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.100.000

Sagsnr.: 701-7367
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	45as Vinding By, Mølholm
BFE-nr.:	4408758
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1958/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.976.000
Grundværdi:	1.744.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.180.800
Grundlag for grundskyld:	1.395.200

Arealer**

Grundareal:	701 m ²
Boligareal i alt:	202 m ²

Øvrige arealer:

** 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: 27.03.1918 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 30.07.1919 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 30.07.1919 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 10.09.1924 - Dok om vej mv
- Nr. 5: 17.09.1943 - Byplanvedtægt

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):

Opvaskemaskine (Bosch), Ovn (Siemens), Emhætte (Falmecc), Kogeplade (Ceran), Køleskab (Liebherr)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Miravej 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.100.000

Sagsnr.: 701-7367
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 13.05.2026

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:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.417 Forbrug: 17.256 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke + C

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 1.509.000 jf. tingbogsattest pr. d. 20.01.2026



Adresse: Miravej 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.100.000

Sagsnr.: 701-7367
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.222	Kontantpris	kr.	6.100.000
Grundskyld	kr.	14.650	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	38.450
Renovation	kr.	3.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.415
Rottebekæmpelse	kr.	118	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	8.130	I alt	kr.	6.158.365
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.	43.086			

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: 305.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.439 md. / 401.267 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.329 md. / 327.945 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: 30.04.2026

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: Miravej 7, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 6.100.000

Sagsnr.: 701-7367
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 13.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 2.500.000
Nr. 7: hovedstol kr. 1.509.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.