



REAL

## Strandvejen 9, 7120 Vejle Øst

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>138</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.678</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>748</b>
Byggeår	<b>1942</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **701-7298**

---

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmaeglerne.dk/vejle](http://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: Strandvejen 9, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7298  
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 19.04.2026



### Lys og indbydende villa med 218 etagemeter med smuk udsigt

Velkommen til Strandvejen 9 – en bolig med noget helt særligt at byde på. 218 etagemeter, lyse rum, gennemtænkt planløsning og en enestående udsigt til vandet, er dette et hjem, der både rummer komfort, charme og funktionalitet.

Boligens hjerte er det åbne køkken-alrum, hvor lysindfaldet strømmer ind og skaber en varm og indbydende atmosfære. Her er der god plads til både hverdag og gæster, og fra stuen er der udsigt til vandet.

I stueplan findes entre, stue, køkken/alrum, værelse og på 1.sal ligger soveværelset – med walk-in-closet og direkte adgang til en privat altan med smuk vandudsigt – samt endnu et værelse. Hertil kommer et stilrent og moderne badeværelse.

Til boligen er det værd at nævne den fuld moderniserede underetage/kælder i husets grundplan, opdateret i moderne farver. Underetagen indeholder stort badeværelse med badekar, viktualierum samt to særdeles gode disponible rum - alle sammen med gulvvarme.

Udenfor venter en overskuelig og velholdt have, en hyggelig terrasse mod indkørslen. Oprindeligt charmerende bådhus med mange anvendelsesmuligheder lige fra opbevaring, værksted og ikke mindst med plads til studenterfester og lignende arrangementer. Stor gårdsplads med plads til gæster kan parkere på grunden. Udover bådhuset findes også et praktisk skur til opbevaring.

Området omkring boligen er fredeligt og naturskønt, og samtidig har man nem adgang til hverdagens fornødenheder som dagligvareindkøb, skole og offentlig transport.

Strandvejen 9 er en bolig for dem, der ønsker noget ud over det sædvanlige – med en udsigt, man forelsker sig i, og en planløsning, der fungerer i hverdagen.

### 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.

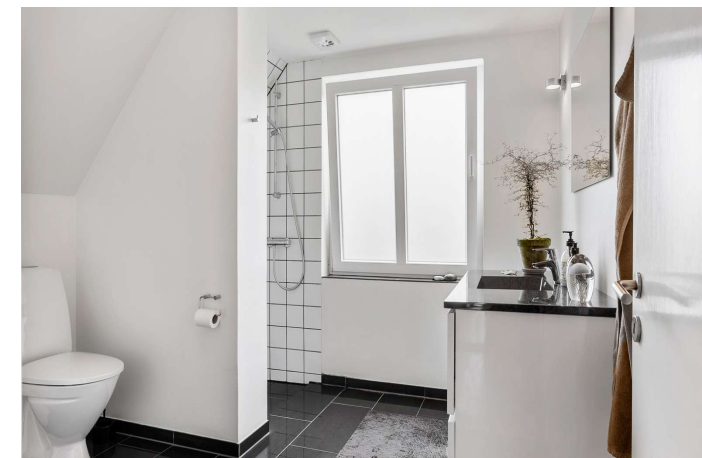
Ansvarlig ejendomsmægler: Jonas Boysen Ebsen



Adresse: Strandvejen 9, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7298  
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 19.04.2026





Adresse: Strandvejen 9, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7298  
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 19.04.2026



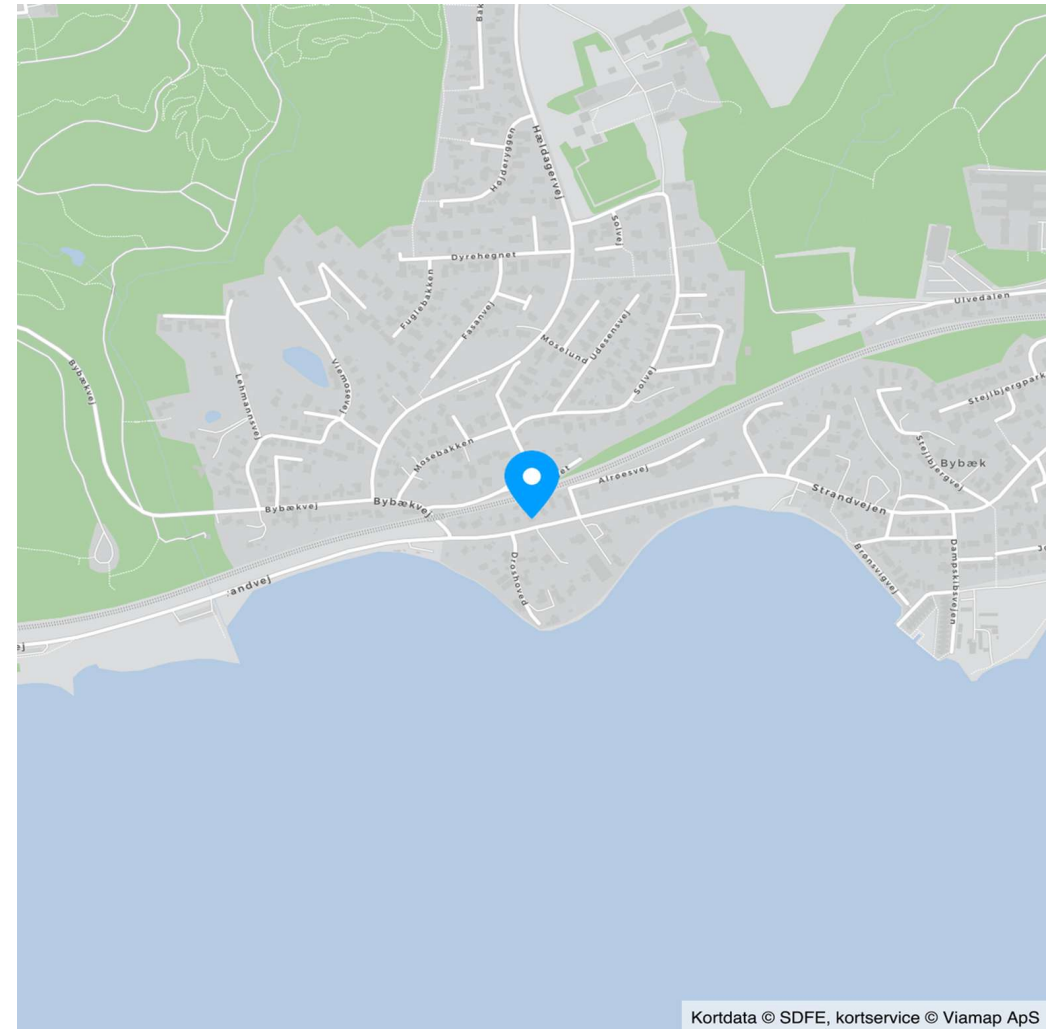
Adresse: Strandvejen 9, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7298  
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 19.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Strandvejen 9, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7298  
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 19.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vejle  
Matr.nr.: 32aa Bredballe By, Bredballe  
BFE-nr.: 4366056  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1942

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.609.000  
Grundværdi: 2.269.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.887.200  
Grundlag for grundskyld: 1.815.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 748 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 138 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 80 m<sup>2</sup>  
Udhus: 52 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 26.09.2022 - Statsekspropriation
- Nr. 2: 30.06.1911 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 26.11.1915 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 1.6.B.11 - Boligområde ved Strandvejen i Vejle

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (LG), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Gorenje), Opvaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Strandvejen 9, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7298  
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 19.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.200 Forbrug: 22.970 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Strandvejen 9, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7298  
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 19.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.725	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	19.060	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.633	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	4.028.350
Husforsikring	kr.	6.624	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.	44.141			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.731 md. / 260.769 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.758 md. / 213.096 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Strandvejen 9, 7120 Vejle Øst  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 701-7298  
Ejerudgift/md.: kr. 3.678

Dato: 19.04.2026

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:

**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.

**Varmekilde**

Der blev i 2024 installeret fjernvarme i boligen.

**Olietank**

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede afblændet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er

konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

**Planforhold**

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

**Afvigelser fra BBR**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. I BBR nævnes naturgas som opvarmningsmiddel, men det korrekte er fjernvarme.

**Kloakering**

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

**Tinglyste hæftelser:**

Ejerpantebrev lyst stort kr. 204.000 jf. tingbogsattest pr. d. 19.06.2025

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.