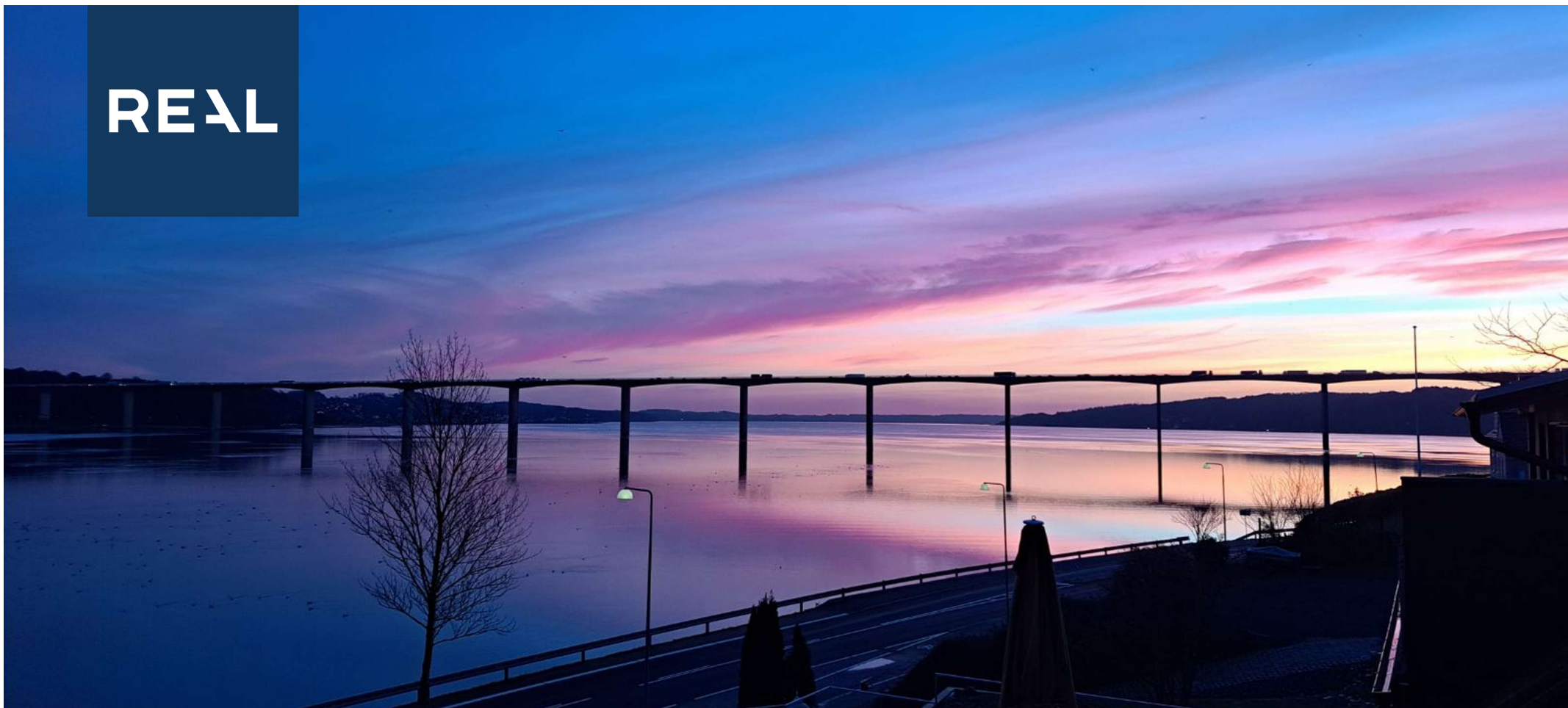


The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

REAL



Ibæk Strandvej 80, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	2.650.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.352	Grund m ²	655
Byggeår/ombygget	1950/1995	Energimærke	+ F

Sagsnr. **701-7125**

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: Ibæk Strandvej 80, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 701-7125
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 17.06.2026



Unik villa med panoramaudsigt – mellem skov, strand og by

Forestil dig at vågne op til lyden af bølger, udsigt til Vejle Fjord og naturen helt tæt på – samtidig med at Vejle centrum kun er en gåtur væk. På Ibæk Strandvej 80 får du det bedste af to verdener: roen fra naturen og pulsen fra byen, alt sammen i en arkitektonisk spændende bolig med plads til både familieliv og fleksible boligbehov. Ejendommen ligger midt i et af Vejles mest eftertragtede og naturskønne områder. Med Munkebjerg Skov i baghaven og Ibæk Strand for enden af vejen er du omgivet af grønne trækrøner, stier, vand og frisk luft. Her kan du gå direkte fra morgenkaffen på terrassen til en dukkert i fjorden, en gåtur i skoven eller en cykeltur langs fjordstien.

Samtidig er Vejle centrum blot 15 minutters gang eller en kort cykeltur væk – her finder du caféer, shopping, kulturtilbud og offentlig transport, uden at skulle gå på kompromis med naturoplevelserne derhjemme.

Fra boligens forskellige niveauer og terrasser får du en betagende udsigt over fjorden, og hver eneste solopgang og aftenlys bliver en oplevelse i sig selv. Haven ligger højt, ugeneret og privat – perfekt til udlev, afslapning og sommerdage med venner og familie.

Besøg også ejendommen Casa Mundo Bed & Breakfast hos [Booking.com](https://www.booking.com)

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: Henrik Grønkjær



Adresse: Ibæk Strandvej 80, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 701-7125
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 17.06.2026

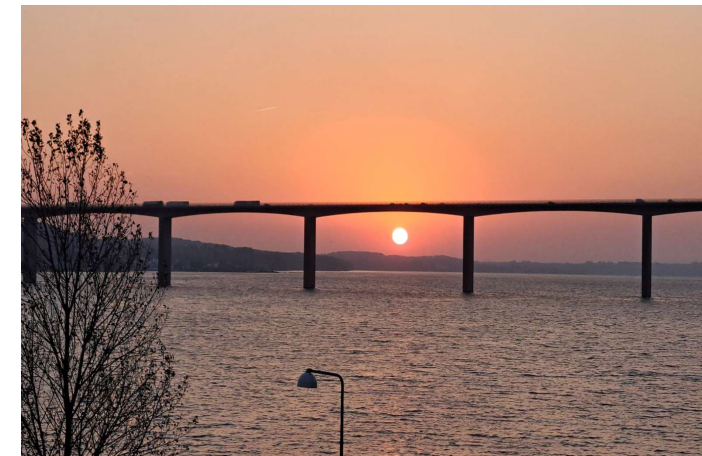




Adresse: Ibæk Strandvej 80, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 701-7125
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 17.06.2026





Adresse: Ibæk Strandvej 80, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 701-7125
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 17.06.2026

Stueplan



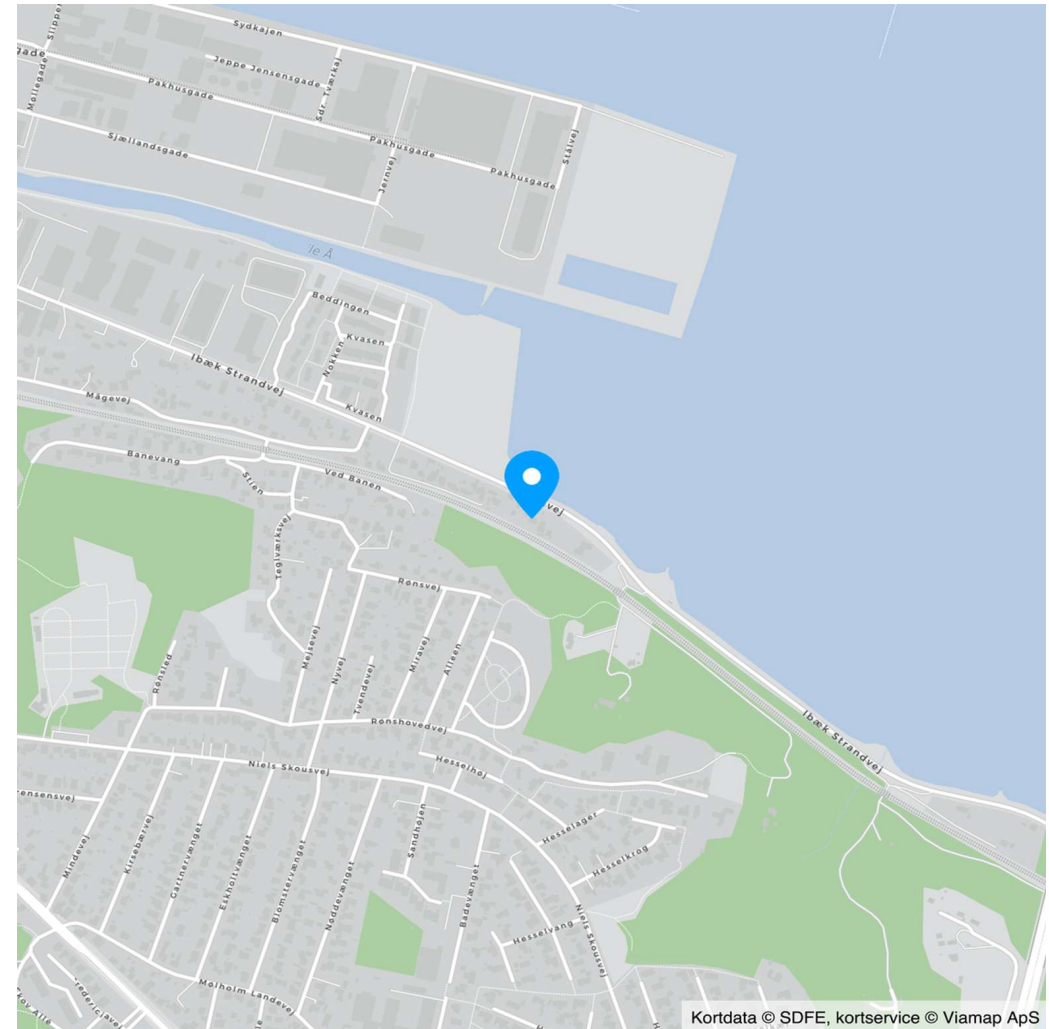
1. sal



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ibæk Strandvej 80, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 701-7125
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 44r Vinding By, Mølholm
BFE-nr.: 4408714
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1950/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.256.000
Grundværdi: 2.054.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.604.800
Grundlag for grundskyld: 1.643.200

Arealer**

Grundareal: 655 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 81 m²
Indbygget udestue el. lign.: 24 m²
Garage: 27 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: 19.09.2024 - Statsekspropriation
- Nr. 2: 11.05.1929 - Dok om beplantning mv 52_F_755
- Nr. 3: 07.10.1940 - Dok om byggelinier mv 52_A_592
- Nr. 4: 05.12.1942 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
- Nr. 5: 08.02.1943 - Dok om ekspropriation mv -
- Nr. 6: 17.09.1943 - Byplanvedtægt 52_C_782

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: Blomberg Komfur: BekoEmhætte: Ukendt Køle/fryseskab: Whirlpool Komfur: Siemens Emhætte: Thermor Kummefryser: Westfrost

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ibæk Strandvej 80, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 701-7125
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 17.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.612 Forbrug: 1.502 liter

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgssopstillingens 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 + F



Adresse: Ibæk Strandvej 80, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 701-7125
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.284	Kontantpris	kr.	2.650.000
Grundskyld	kr.	17.254	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation	kr.	4.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.933
Skorstensfejning	kr.	666	Omkostninger til køber rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	2.685.183
Husforsikring	kr.	4.400	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.	40.220			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.414 md. / 172.970 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.778 md. / 141.341 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: Ibæk Strandvej 80, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 701-7125
Ejerudgift/md.: kr. 3.352

Dato: 17.06.2026

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. 7: hovedstol kr. 1.278.000
Nr. 8: hovedstol kr. 12.219
Nr. 9: hovedstol kr. 98.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgopstillingen, 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 salgopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgopstillingens 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 salgopstillingen 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.

Antenne

Sælger er medlem af Mølholm antennelaug og har den lille tv-pakke til kr. 2.988 årligt. Ønskes en anden pakke, kan dette fås ved kontakt til foreningen.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, 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.

Olietank

Der gøres opmærksom på, at der forefindes en overjordisk olietank på ejendommen. Køber gøres opmærksom på, at olietank skal skiftes.

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, lokalplan og spildevandsplan.

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:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 12.219 jf. tingbogsattest pr. d. 22.04.2025
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 98.000 jf. tingbogsattest pr. d. 22.04.2025

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.