



REAL

Ibæk Strandvej 30, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	151
Kontantpris	3.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.963	Grund m2	878
Byggeår	2022	Energimærke	A2020

Sagsnr. **7032008**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ibæk Strandvej 30, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 7032008
Ejerudgift/md.: kr. 2.963

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Denne skønne bolig på 151 kvm ligger perfekt placeret tæt på Vejle Centrum og Vejle Fjord. Her får du et hjem, der forener rummelighed og praktisk indretning med en beliggenhed, der gør hverdagen nem og bekvem – ideel til både familier og par, der ønsker det bedste af by- og bolig.

Når du træder ind i boligen, mødes du af en rummelig entré, der straks giver en følelse af hjem. Entréen sætter tonen for en bolig, der er gennemtænkt og funktionel fra start til slut.

Herfra er der direkte adgang til husets centrale rum. Det er et stort og åbent rum, hvor stue, køkken og alrum flyder sammen i én harmonisk enhed. Dette område er perfekt til både afslapning og sociale stunder, med masser af plads til et spisebord, en hyggelig sofa og et moderne køkken, der indbyder til madlavning og samvær. Store vinduer slipper lyset ind og skaber en lys og indbydende atmosfære, mens der fra både køkken og stuen er direkte udgang til de udvendige omgivelser og en dejlig terrasse, hvor du kan nyde solen eller en stille aften udendørs.

Boligen rummer tre gode værelser samt et rummeligt soveværelse, der giver fleksibilitet til at indrette efter behov – hvad enten det er til børn, gæster, kontor eller hobby. To moderne badeværelser tilføjer ekstra komfort til hverdagen, begge udstyret med stilfulde detaljer og praktiske løsninger.

Det indvendige sluttet af med et super godt bryggers, som gør hverdagen lettere med plads til vaskemaskine, tørretumbler og ekstra opbevaring.

Udenfor finder du en nem anlagt have, der inviterer til både leg og afslapning, samt en grusbeltet forhave med god plads til parkering.

Huset er opført i 2022 og med bl.a. solceller, så er det et nemt og fremtidssikkert hus med lave udgifter, og den centrale beliggenhed i Vejle betyder, at du har nem adgang til både natur og byliv.

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: Ibæk Strandvej 30, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 7032008
Ejerudgift/md.: kr. 2.963

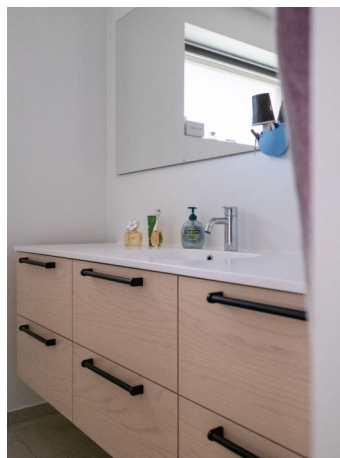
Dato: 29.01.2026



Adresse: Ibæk Strandvej 30, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 7032008
Ejerudgift/md.: kr. 2.963

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ibæk Strandvej 30, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 7032008
Ejerudgift/md.: kr. 2.963

Dato: 29.01.2026





Adresse: Ibæk Strandvej 30, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 7032008
Ejerudgift/md.: kr. 2.963

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ibæk Strandvej 30, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 7032008
Ejerudgift/md.: kr. 2.963

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



REAL

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen, Vejle
Tlf. 75 72 33 33 - vejle@mailreal.dk - www.realmaeglerne.dk/7100

Adresse: Ibæk Strandvej 30, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 7032008
Ejerudgift/md.: kr. 2.963

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	21 Ic Vinding By, Mølholm
BFE-nr.:	4408501
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Kommunevej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.151.000 kr.
Grundværdi:	1.368.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.320.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.094.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	878 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 07.10.1940 Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 17.09.1943 Byplanvedtægt

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.



Adresse: Ibæk Strandvej 30, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 7032008
Ejerudgift/md.: kr. 2.963

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.100 Forbrug: 5,84 Mwh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Der henvises til side 5

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

Energimærkning: Energimærke A2020.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2025 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 i 2024.



Adresse: Ibæk Strandvej 30, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 7032008
Ejerudgift/md.: kr. 2.963

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.936	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	11.491	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	4.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Afgift rottebekæmpelse	kr.	134	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
Renovation ansl.	kr.	3.000		kr.	

I alt

3.733.550

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

35.561

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.796 md./ 237.554 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.328 md./ 195.940 år v/23,30%

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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026 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: 1/2 - 1/8

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 30, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 7032008
Ejerudgift/md.: kr. 2.963

Dato: 29.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,7% Obligationslån	Obligationslån	1.221.878	1.221.878	1.228.430	DKK	2,72	72.661	27,00	3,30			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

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

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 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.