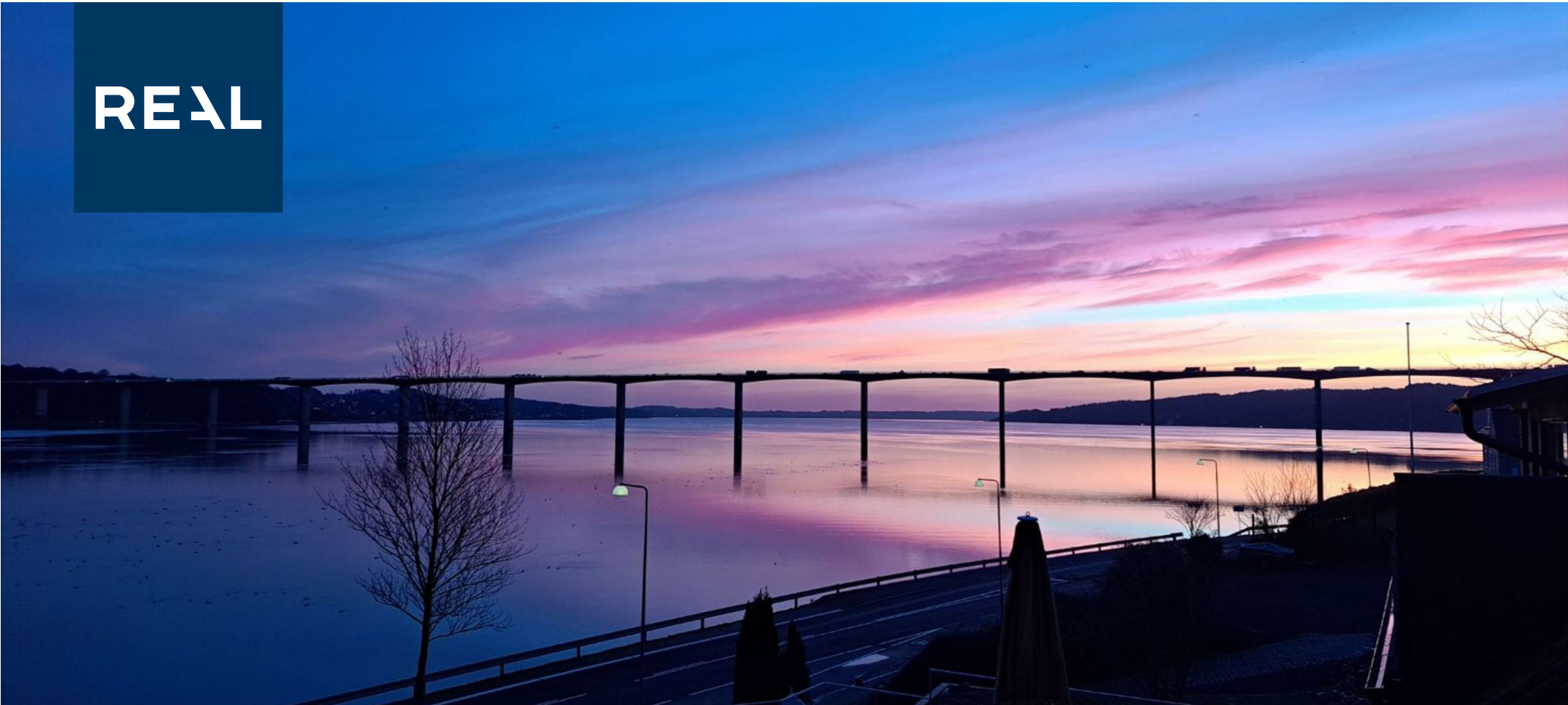




REAL

Ibæk Strandvej 80, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	2.650.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.352	Grund m2	655
Byggeår/ombygget	1950/1995	Energimærke	F

Sagsnr. **701-7125**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings 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: 29.01.2026



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

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

REAL

Beskrivelse:

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.

Beliggenheden – der hvor skov, strand og by mødes

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 trækroner, 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.

Boligen – fleksibel, rummelig og med unik udsigt

Huset breder sig over tre plan og rummer:

Stueetagen med flere opholdsrum, køkken, badeværelse og værelse

1. salen med egen stue, værelse, te-køkken og badeværelse – ideelt til teenager, gæster eller hjemmearbejdsplads

Kælderen med badeværelse, 2 gode disponible rum med udsigt og god loftshøjde samt vaskefaciliteter og opbevaring

Her er plads til familieliv, gæster, hjemmearbejde – eller måske en udlejning?

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 udeliv, afslapning og sommerdage med venner og familie.

Besøg også ejendommen Casa Mundo Bed & Breakfast hos Booking.com

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

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

Dato: 29.01.2026





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

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

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	44 r Vinding By, Mølholm
BFE-nr.:	4408714
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1950/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	655 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	59 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	81 m ²
Udestue:	24 m ²
Garage:	27 m ²

* 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. 19.09.2024 Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 2 lyst d. 11.05.1929 Dok om beplantning mv.
Nr. 3 lyst d. 07.10.1940 Dok om byggelinier mv.
Nr. 4 lyst d. 05.12.1942 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 5 lyst d. 08.02.1943 Dok om ekspropriation mv.
Nr. 6 lyst d. 17.09.1943 Byplanvedtægt

Lokalplan:
Boligområde ved Fredericiavej, Niels Skousvej, Ibæk Strandvej m.fl., Vinding

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021 - 2033

Tilbehør:

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

Køleskab: Blomberg
Komfur: Beko
Emhætte: Ukendt
Køle/fryseskab: Whirlpool
Komfur: Siemens
Emhætte: Thermor

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

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

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.612 Forbrug: 1.502,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke F.



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

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

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.284	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.650.000
Grundskyld	kr.	17.254	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.933
Husforsikring	kr.	4.400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation	kr.	4.516	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	666	I alt	kr.	2.685.183
Rottebekæmpelse	kr.	100	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		40.219			

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 14.202 md./ 170.428 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.714 md./ 140.573 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 80, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.650.000

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

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
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	1.074.546	1.074.546	829.277	DKK	1	53.302	25,25	3,77			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 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.

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



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

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

Dato: 29.01.2026

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.