



REAL

Ibæk Strandvej 64, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	187
Kontantpris	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.530	Grund m2	835
Byggeår/ombygget	1927/1987	Energimærke	D

Sagsnr. **701-7412**

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 64, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7412
Ejerudgift/md.: kr. 3.530

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Ibæk Strandvej 64 er en charmerende villa fra 1927 med en unik beliggenhed ved Vejle Fjord. Ejendommen rummer 187 m² fordelt på tre plan og ligger på en 835 m² grund med udsigt, lys og luft som faste følgesvende. Villaen blev ombygget i 1987 og står i dag med vandskuret facade og sorte tagsten.

Stueplanen byder på vindfang, hall med smuk trappe, lyst gæstebadeværelse samt køkken med udgang til terrasse og åben forbindelse til alrum og spisestue med brændeovn. Herfra træder man ind i opholdsstuen, hvor fjordudsigten skaber en helt særlig atmosfære.

På førstesalen findes repos med plankegulv, kontor, stort værelse, badeværelse fra 2024 samt soveværelse med walk-in closet. Kælderen rummer bryggers og et disponibelt rum med udgang til haven, der primært er anlagt med græs og terrasser til både sol og samvær.

Beliggenheden kombinerer naturskønne omgivelser med nærhed til både Vejle centrum og de omkringliggende skove.

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: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Ibæk Strandvej 64, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7412
Ejerudgift/md.: kr. 3.530

Dato: 17.01.2026



Adresse: Ibæk Strandvej 64, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7412
Ejerudgift/md.: kr. 3.530

Dato: 17.01.2026



Adresse: Ibæk Strandvej 64, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7412
Ejerudgift/md.: kr. 3.530

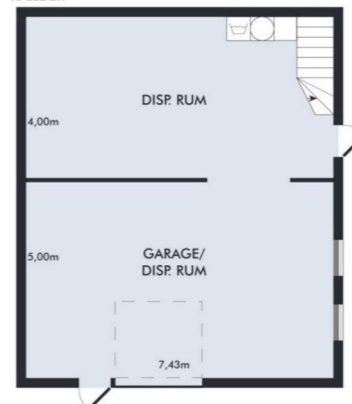
Dato: 17.01.2026



1. SAL



KÆLDER





Adresse: Ibæk Strandvej 64, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7412
Ejerudgift/md.: kr. 3.530

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	46 p Vinding By, Mølholm
BFE-nr.:	4408787
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1927/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.979.000 kr.
Grundværdi:	2.142.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.383.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.713.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	835 m ²
- heraf vej	80 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	66 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	77 m ²
Udhus:	10 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. 25.05.1870 Dok om bådleje mv.
Nr. 3 lyst d. 18.06.1919 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 4 lyst d. 07.10.1940 Dok om byggelinier mv.
Nr. 5 lyst d. 05.12.1942 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 6 lyst d. 08.02.1943 Dok om ekspropriation mv.
Nr. 7 lyst d. 17.09.1943 Byplanvedtægt

Lokalplaner:

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Ovn: AEG
Kogeplader: Siemens
Opvaskemaskine: Bosch
Køleskab: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ibæk Strandvej 64, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7412
Ejerudgift/md.: kr. 3.530

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 23.934 Forbrug: 1,00 enhed
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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 D.



Adresse: Ibæk Strandvej 64, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7412
Ejerudgift/md.: kr. 3.530

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.154	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	17.993	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.442
Husforsikring	kr.	7.223	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.633	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	1.245	I alt	kr.	2.430.192
Rottebekæmpelse	kr.	110	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		42.358			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.657 md./ 151.882 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.535 md./ 126.417 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 3,5% 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:

17.01.2026

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 64, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7412
Ejerudgift/md.: kr. 3.530

Dato: 17.01.2026

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.865.312	1.865.312	1.896.985	DKK	5	139.899	27,50	5,58			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.

Anden varmekilde

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet brændeovn på ejendommen ikke er noteret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Brændeovn

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Konsekvensområder for tekniske anlæg

Konsekvensområder for tekniske anlæg er områder, hvor nærliggende tekniske anlæg kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 9.

Planforhold

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



Adresse: Ibæk Strandvej 64, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 701-7412
Ejerudgift/md.: kr. 3.530

Dato: 17.01.2026

Afvielser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold jf. tilstandsrapport af den 23.04.2025. Her nævnes at arealerne i bygningen vedr. beboelsen, stemmer ikke overens med BBR, arealerne er større end angivet. BBR's arealer er bibeholdt i tilstandsrapporten, da et kvalificeret skøn over de reelle arealer ikke er muligt uden egentlig opmåling.

Carport: Bygningen er anført i BBR som bygning 2. (Carport) Bygningen eksisterer ikke længere på grunden/matriklen.

Overdækning mod øst: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Årstal for planlagt ikrafttrædelse er år 2030. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 475.000 jf. tingbogsattest pr. d. 13.10.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 18.000 jf. tingbogsattest pr. d. 13.10.2025

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.