



REAL



## Ibæk Strandvej 30, 7100 Vejle

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>151</b>
Kontant	<b>3.695.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.936</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>878</b>
Byggeår	<b>2022</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **701-8006**

**RealMæglerne** Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / [www.realmæglerne.dk/vejle](http://www.realmæglerne.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 30, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-8006  
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 18.05.2026



### Det bedste fra to verdener: Moderne 2022-villa med central beliggenhed og gåafstand til midtbyen og Vejle Fjord

Denne stilrene villa på 151 kvm fra 2022 tilbyder en sjælden kombination af moderne komfort og en helt central placering i Vejle. Her bor du med gåafstand til både byens pulserende liv og Vejle Fjords beroligende vand og natur.

Husets hjerte er det imponerende køkken-alrum og stue, der smelter sammen i ét åbent forløb. De store vinduespartier inviterer lyset helt indenfor og skaber en fantastisk atmosfære, mens solcellerne på taget sørger for en fremtidssikker bolig med minimale forbrugsudgifter. Fra både køkken og stue kan du træde direkte ud på den solrige terrasse – en naturlig forlængelse af boligen i de lune måneder.

Med tre gode værelser plus et rummeligt forældresoveværelse er her plads til at vokse. Boligen byder desuden på to stilfulde badeværelser og et uundværligt bryggers, der får hverdagens logistik til at glide let. Haven er anlagt med fokus på afslapning frem for havearbejde, og den store, grusbelagte forhave sikrer optimale parkeringsforhold. Der er eventuel mulighed for etablering af carport.

Dette er boligen for dig, der vil have et nyt, energirigtigt hus og samtidig bo midt i alt det, Vejle er kendt for.

### 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.

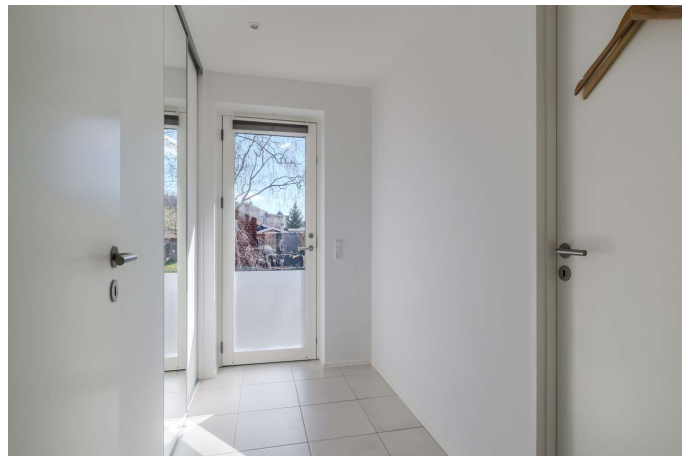
Ansvarlig ejendomsmægler: Claus Martin Nielsen



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

Sagsnr.: 701-8006  
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

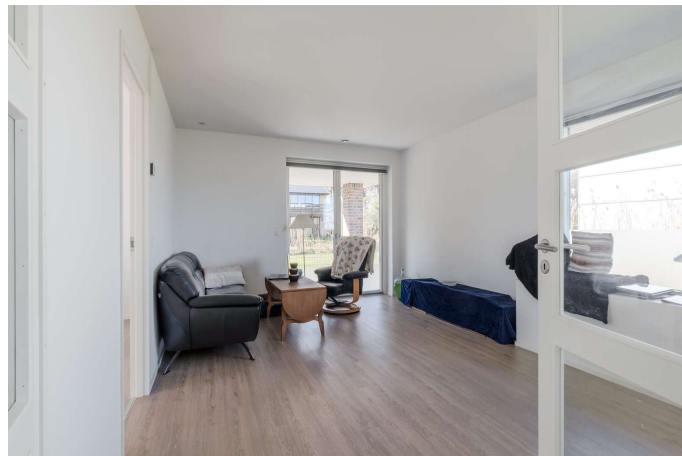
Dato: 18.05.2026



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

Sagsnr.: 701-8006  
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 18.05.2026





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

Sagsnr.: 701-8006  
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 18.05.2026





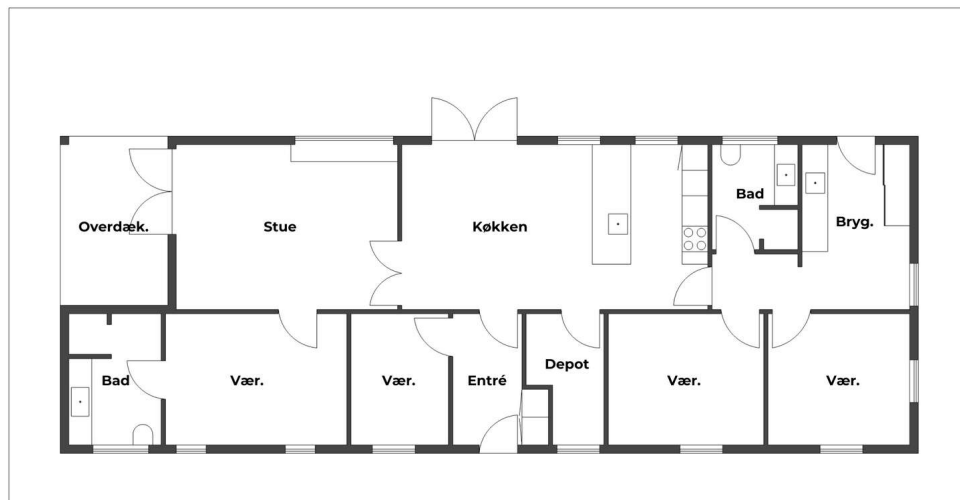
Adresse: Ibæk Strandvej 30, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-8006  
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 18.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar





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

Sagsnr.: 701-8006  
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 18.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	211c Vinding By, Mølholm
BFE-nr.:	4408501
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal:	878 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	151 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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: 07.10.1940 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 17.09.1943 - Byplanvedtægt

**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):

Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte (Thermex), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 701-8006  
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 18.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.022 Forbrug: 5.840 kWh

Udgiften er beregnet i år: 6100

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2020



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

Sagsnr.: 701-8006  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 18.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.936	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	11.491	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation, anslået	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	107	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring, anslået	kr.	2.702	I alt	kr.	3.734.550
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	35.236		

**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 20.288 md. / 243.456 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.580 md. / 198.961 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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 30, 7100 Vejle  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 701-8006  
Ejerudgift/md.: kr. 2.936

Dato: 18.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.346.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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.

**Planforhold**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan, varmeplan og/eller spildevandsplan.

# 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.