



REAL

Alpevej 5, 7120 Vejle Øst

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	261
Kontant	6.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.737	Grund m ²	921
Byggeår/ombygget	1967/1979	Energimærke	B

Sagsnr. **701-5686**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / 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: Alpevej 5, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 701-5686
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 25.06.2026



Ved 2. tunnel i Bredballe med storslået udsigt over Vejle Fjord

I hjertet af attraktive Bredballe finder du denne helt særlige ejendom, hvor arkitektur, beliggenhed og udsigt smelter sammen i en sjælden helhed. Her er der tale om et hjem til den kræsne køber, der ønsker både ro, nærhed til byen og en udsigt i absolut særklasse. Ejendommen er smukt placeret i det eftertragtede område ved 2. tunnel og i bekvem gåafstand til fjorden. Her bor man centralt og alligevel omgivet af natur, med de karakteristiske kuperede landskaber lige uden for døren. I nærområdet findes både indkøbsmulighederne i Bredballe Center, Kirkebakkeskolen, daginstitutioner samt de hyggelige specialbutikker langs Strandvejen. Samtidig er der hurtig adgang til Bredballes velkendte stisystemer, som trygt fører børn rundt i området og åbner op for nogle af Vejles mest imponerende naturoplevelser. Boligen byder velkommen i en lys og indbydende entré, der leder videre ind i hjemmets imponerende opholdsrum, hvor stue, køkken og alrum går ud i ét stort, åbent leverum. Her opleves en helt særlig rumfornemmelse med masser af lys og en udsigt, der bliver en integreret del af boligens liv. De store vinduespartier lader dagslyset strømme ind og giver en fantastisk udsigt over Vejle Fjord fra både køkken, alrum og stue. Fra opholdsrummene er der udgang til to skønne terrasser, som forlænger boligens opholdsarealer ud i det fri. Fra stuen træder du direkte ud på en overdækket terrasse vendt mod fjorden, hvor udsigten kan nydes i læ og skygge. Herfra kan fjorden opleves året rundt – uanset om det er morgenkaffen, der nydes i ro, eller lange sommeraftener i godt selskab. Fra både køkken og stue er der samtidig udgang til en stor, privat og ugeneret terrasse, hvor der er god plads til både grill, loungemøbler og udeliv med familie og gæster.

På øverste etage finder du tre gode værelser, hvoraf to har udsigt over fjorden, hvilket giver en helt særlig atmosfære i rummene og gør naturen til en del af hverdagen. Underetagen fuldender oplevelsen med et eksklusivt poolområde med direkte udgang til haven – en sjælden luksus, der skaber en privat oase til afslapning og velvære. Herudover rummer etagen værelse, vaskerum, toilet samt praktisk vikualierum, hvilket gør boligen både funktionel og fleksibel. Ejendommen er løbende moderniseret med blandt andet omfugning, nye vinduer og nyt tag og er desuden udstyret med solceller og batteriløsning, hvilket sikrer en fremtidssikret bolig med fokus på komfort og bæredygtighed.

Her får du en bolig, hvor beliggenhed, udsigt og arkitektur går op i en højere enhed – et sted hvor hverdagen kan nydes i rolige omgivelser med fjorden som en naturlig del af udsigten.

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: Alpevej 5, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 701-5686
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 25.06.2026

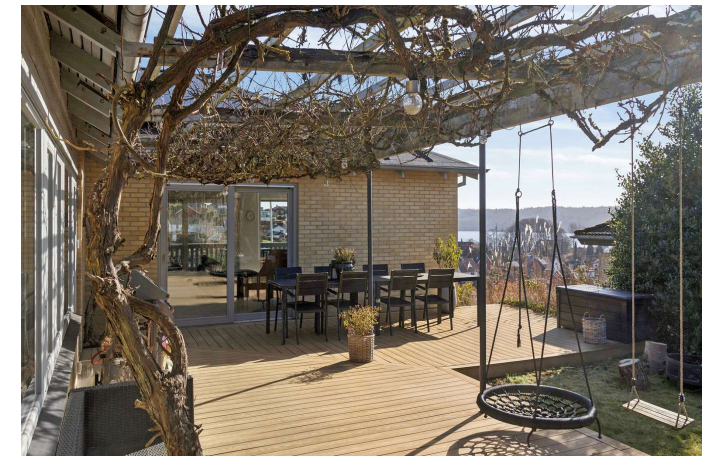
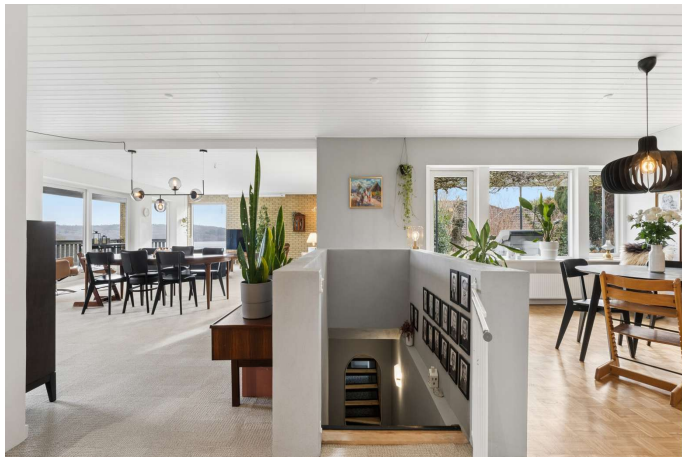




Adresse: Alpevej 5, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 701-5686
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

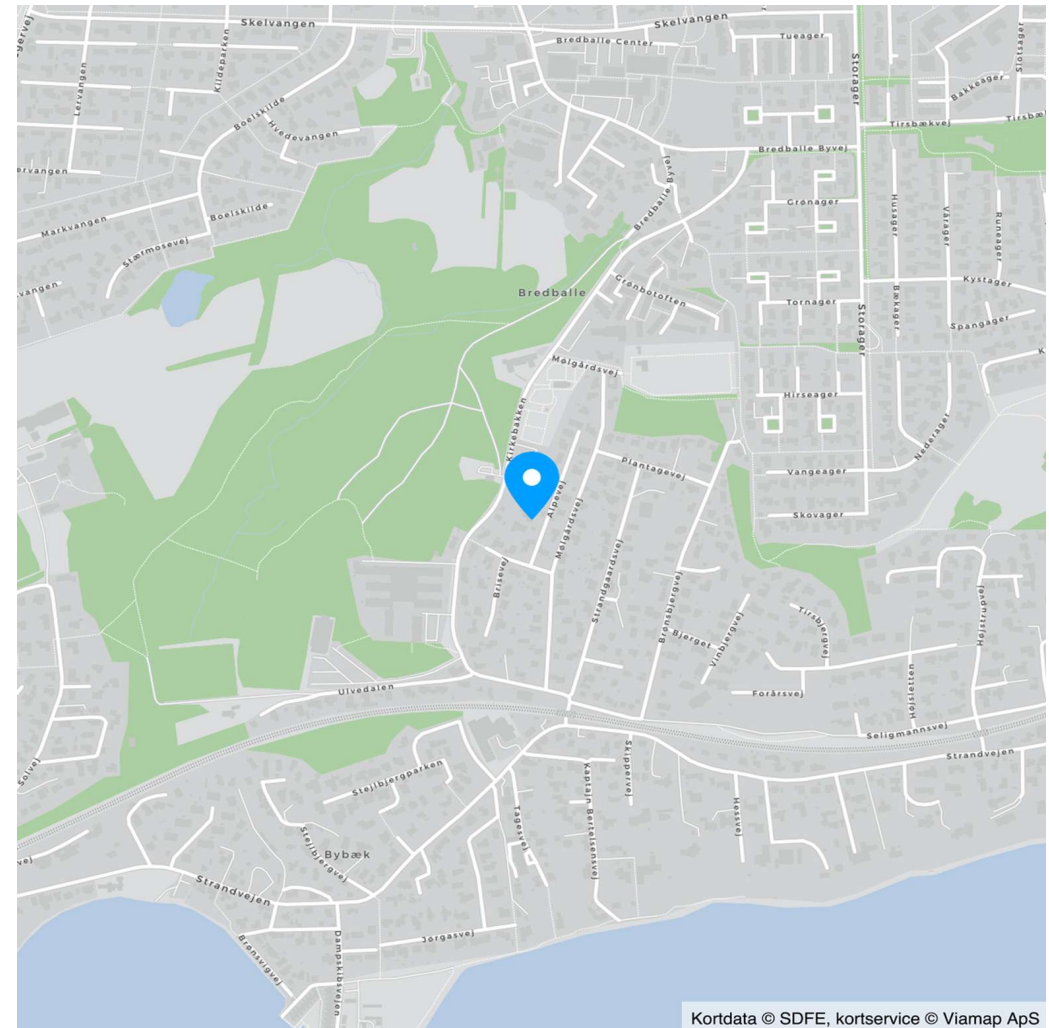
Dato: 25.06.2026



Adresse: Alpevej 5, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 701-5686
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 25.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Alpevej 5, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 701-5686
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 26am Bredballe By, Bredballe
BFE-nr.: 4365813
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1967/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.470.000
Grundværdi: 3.105.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.176.000
Grundlag for grundskyld: 2.484.000

Arealer**

Grundareal: 921 m²
Boligareal i alt: 261 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 127 m²
Garage: 25 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: 23.01.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 09.08.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 04.10.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld 52_Z_229

Planer

Kommuneplan 1.6.B.2 - Boligområde ved Hældagervej og Kirkebakken i Vejle

Tilbehør:

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

, Komfur (Siemens), Køleskab (Indesit), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (Silverline)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Alpevej 5, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 701-5686
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 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 med kommuneplan, varmeplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer og Kirkebyggelinjer.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.686 Forbrug: 17 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varminstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Alpevej 5, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 701-5686
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 25.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.398	Kontantpris	kr.	6.295.000
Grundskyld	kr.	26.082	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Rottebekæmpelse	kr.	123	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.900
Husforsikring	kr.	12.274	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.966	I alt	kr.	6.359.050
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.	68.843			

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.156 md. / 409.874 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.913 md. / 334.953 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: Alpevej 5, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 701-5686
Ejerudgift/md.: kr. 5.737

Dato: 25.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 3.210.000
Nr. 5: hovedstol kr. 200.000
Nr. 6: hovedstol kr. 253.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen ved 2. Tunnel Formand: Carsten Rasmussen

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.