



REAL

Kaptajn Bertelsensvej 10, 7120 Vejle Øst

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	171
Kontant	8.500.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.813	Grund m ²	1.062
Byggeår	1941	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7351**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kaptajn Bertelsensvej 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 701-7351
Ejerudgift/md.: kr. 5.813

Dato: 06.05.2026



Smuk muremestervilla med fjordudsigt i eftertragtede Bredballe

Velkommen til Kaptajn Bertelsensvej 10 – en helt særlig ejendom med en fantastisk beliggenhed og udsigt til både Vejle Fjord og skoven på modsatte bred. Her får I en sjælden kombination af ro, natur og hverdagsvenlige omgivelser – alt sammen i det populære Bredballe og på den rigtige side af Strandvejen, med gåafstand til vandet.

Villaen er en klassisk muremestervilla i tre plan, opført i smukke materialer og løbende opdateret bl.a. Med tag og vinduer udskiftet. Med sine 171 m² byder boligen på en veldisponeret planløsning, masser af lys, højt til loftet og en gennemgående følelse af rummelighed og kvalitet.

I stueplan mødes du af en indbydende entré med adgang til gæstetoilet. Det charmerende køkken har højt til loftet, flot gulv og en skøn udsigt – og ligger i åben forbindelse med spisestuen. Fra både spisestue og stue er der direkte udgang til en sydvendt terrasse med fliser og betagende udsigt – perfekt til afslapning og hyggelige stunder. På første sal finder du et nyere badeværelse med brus, tre gode værelser samt et stort soveværelse med walk-in closet og udgang til privat altan – ideel til morgenkaffen med udsigt til fjorden.

Kælderen rummer et praktisk vaskerum, tre disponible rum, et værksted og endnu et toilet. Her er der rig mulighed for opbevaring eller hobbyrum.

Grunden er flot anlagt med en opvokset have, vestvendt terrasse og god plads til leg og udeliv. Til boligen hører desuden en rummelig dobbelt garage opført med el-port.

Beliggenheden er helt i top. Her er kort afstand til både Kirkebakkeskolen, hallen, Tirsbæk Strand og skoven – og alle dagligdagens fornødheder er nemt tilgængelige, bl.a. via gode indkøbsmuligheder i Bredballe Centret. Samtidig er der kun få minutter til Vejles charmerende bymidte.

En bolig, der har det hele – udsigt, charme, plads og en rolig, familievenlig placering tæt på både natur og by.

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.

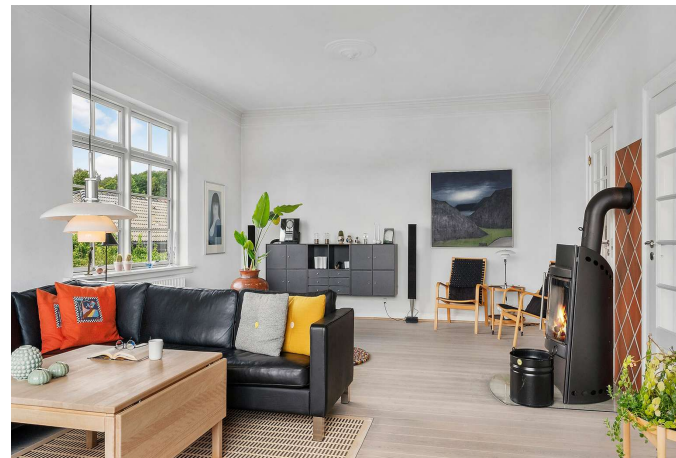
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard



Adresse: Kaptajn Bertelsensvej 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 701-7351
Ejerudgift/md.: kr. 5.813

Dato: 06.05.2026





Adresse: Kaptajn Bertelsensvej 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 701-7351
Ejerudgift/md.: kr. 5.813

Dato: 06.05.2026





Adresse: Kaptajn Bertelsensvej 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 701-7351
Ejerudgift/md.: kr. 5.813

Dato: 06.05.2026

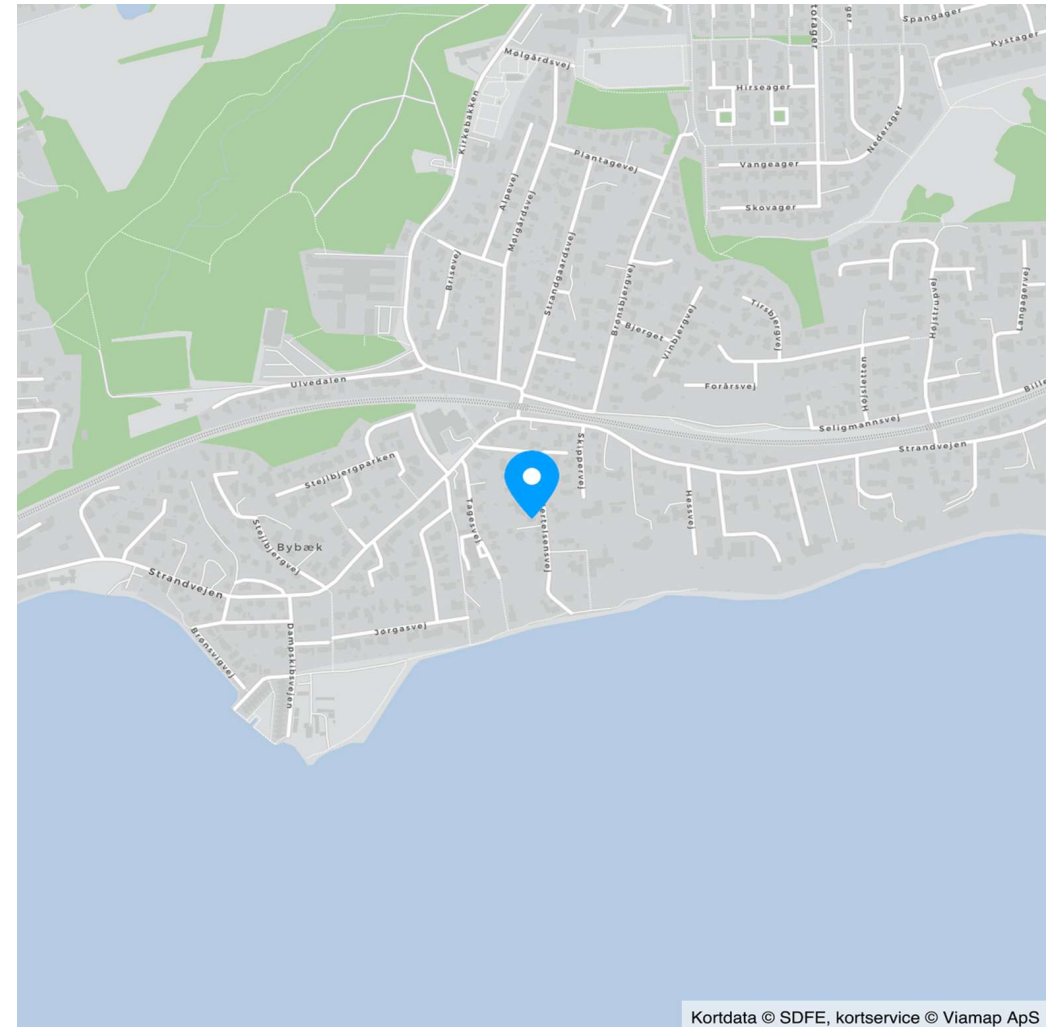
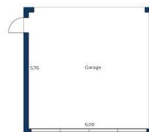
Kælder



Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kaptajn Bertelsensvej 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 701-7351
Ejerudgift/md.: kr. 5.813

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 15az Bredballe By, Bredballe
BFE-nr.: 4365212
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1941

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.232.000
Grundværdi: 4.010.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.985.600
Grundlag for grundskyld: 3.208.000

Arealer**

Grundareal: 1.062 m²
- heraf vej 79 m²
Boligareal i alt: 171 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 88 m²
Garage: 48 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: 16.01.1857 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 10.01.1913 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 11.07.1913 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 06.12.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 07.10.2020 - Servitut om kloakanlæg

Planer

Kommuneplan 1.6.B.11 - Boligområde ved Strandvejen i Vejle

Tilbehør:

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

Køleskab (Gram), Opvaskemaskine (Miele), Mikrobølgeovn (Miele), Komfur (Miele), Kombiovn (Miele), Emhætte (Thermix)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kaptajn Bertelsensvej 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 701-7351
Ejerudgift/md.: kr. 5.813

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka 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.: 17.900 Forbrug: 21.230 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kaptajn Bertelsensvej 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 701-7351
Ejerudgift/md.: kr. 5.813

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.427	Kontantpris	kr.	8.500.000
Grundskyld	kr.	33.684	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Renovation	kr.	3.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.958
Skorstensfejning	kr.	697	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	106	I alt	kr.	8.573.308
Husforsikring 2025	kr.	6.382	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.	69.757			

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.562 md. / 558.739 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 38.054 md. / 456.651 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: Kaptajn Bertelsensvej 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 701-7351
Ejerudgift/md.: kr. 5.813

Dato: 06.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.225.000
Nr. 7: hovedstol kr. 1.620.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede afblændet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Frivillig vejlaug

Køber gøres opmærksom på, at der er et frivilligt vejlaug i området.

Brændeovn

Produktions/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevand-plan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer.

Tinglyste hæftelser:

Pantebrev lyst stort kr. 1.225.000 jf. tingbogsattest pr. d. 29.04.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 1.620.000 jf. tingbogsattest pr. d. 29.04.2026

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.