



REAL

Kaptajn Bertelsensvej 10, 7120 Vejle Øst

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
8.500.000
5.874
1941

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

171
6
1.062
C

Sagsnr. **701-7351**

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

Sagsnr.: 701-7351
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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 sjældnen 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 murermestervilla i tre plan, opført i smukke materialer og løbende opdateret bl.a. Med tag og vinduer udskiftet i 2009. 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 fra 2012 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 i 2010 med el-port fra 2012.

Beliggenheden er helt i top. Her er kort afstand til både Kirkebakkeskolen, hallen, Tirsbæk Strand og skoven – og alle dagligdagens fornødenheder 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. 5.874

Dato: 29.01.2026



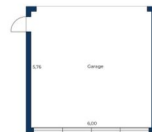
Adresse: Kaptajn Bertelsensvej 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 701-7351
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 29.01.2026



Dato: 29.01.2026



REAL

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

Sagsnr.: 701-7351
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	15 az Bredballe By, Bredballe
BFE-nr.:	4365212
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1941

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	1.062 m ²
- heraf vej	79 m ²
Boligareal i alt:	171 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	88 m ²
Garage:	48 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. 16.01.1857 Dok om vej mv.
Nr. 2 lyst d. 10.01.1913 Dok om vej mv.
Nr. 3 lyst d. 11.07.1913 Dok om færdselsret mv.
Nr. 4 lyst d. 06.12.1918 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 5 lyst d. 07.10.2020 Servitut om kloakanlæg

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Tilbehør:

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

Køleskab: Gram
Opvaskemaskine: Miele
Mikrobølgeovn: Miele
Komfur: Miele
Kombi ovn: Miele
Emhætte: Thermix

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

Sagsnr.: 701-7351
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.710 Forbrug: 14.597,44 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 brand.

Energimærkning: Energimærke C.



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

Sagsnr.: 701-7351
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.427	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.500.000
Grundskyld	kr.	33.684	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.958
Husforsikring	kr.	6.382	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Renovation	kr.	3.633	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	1.260	I alt	kr.	8.573.308
Rottebekæmpelse	kr.	106	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

70.491

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 45.445 md./ 545.342 år Netto **ekskl.** ejerudgift 37.487 md./ 449.838 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: Kaptajn Bertelsensvej 10, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 701-7351
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

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
Ingen													

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 forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, 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 spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

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



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

Sagsnr.: 701-7351
Ejerudgift/md.: kr. 5.874

Dato: 29.01.2026

Tinglyste hæftelser:

Pantebrev lyst stort kr. 1.225.000 jf. tingbogsattest pr. d. 16.09.2025

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 1.620.000 jf. tingbogsattest pr. d. 16.09.2025

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.