



REAL

## Æ Skovbryn 7, Hejlsminde, 6094 Hejls

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>65</b>
Kontant	<b>2.395.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.283</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>664</b>
Byggeår/ombygget	<b>1955/1995</b>		

Sagsnr. **727108**

---

**RealMæglerne** Christiansfeld

Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/727](http://www.realmaeglerne.dk/727)

## 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: Æ Skovbryn 7, Hejlsminde, 6094 Hejls  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 727108  
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 14.04.2026



### Udsigt i særklasse over Lillebælt og Nordet

Her får I en helt unik mulighed i Hejlsminde, hvor beliggenheden og udsigten går op i en højere enhed. Ejendommen er opført i 1955 og senere tilbygget i 1995 og rummer 65 veldisponerede kvadratmeter, som er udnyttet optimalt med en funktionel indretning.

Beliggenheden er i en klasse for sig med en fuldstændig uhindret udsigt over Lillebælt samt kig mod Nordet – en udsigt, der ganske enkelt skal opleves. Her følger I naturens skiften helt tæt på, hvor lys, vand og himmel ændrer sig fra morgen til aften og skaber en helt særlig ro og stemning.

Boligen byder på en ægte sommerhusfølelse med tre værelser og gode opholdsrum, hvor der er plads til både hverdag og gæster. Indretningen gør det muligt at samle mange omkring bordet, og samtidig er huset disponeret, så udsigten får lov at være en naturlig del af opholdsrummene.

Grunden er på 664 m<sup>2</sup> og giver jer både en lukket gårdhave og en mindre, ugeneret have, hvor udelivet kan nydes i private rammer. Herudover er der en hyggelig overdækket terrasse, som forlænger sæsonen og skaber et ekstra opholdsrum.

Som en ekstra kvalitet får I også et annekts/udhus på 7 m<sup>2</sup>, som giver ekstra plads til opbevaring, hobby eller gæster efter behov. Samtidig er der sauna, som fuldender følelsen af afslapning og ferie året rundt.

Ejendommen egner sig både perfekt som privat fristed og som attraktiv udlejningsbolig, hvor beliggenheden, udsigten og den ægte sommerhusstemning gør den særdeles interessant for lejere.

Området omkring boligen er noget helt særligt med kort afstand til strand, havnebad og caféer, og naturen indbyder til lange gåture og vandreruter lige uden for døren. Kombinationen af den unikke udsigt, den rolige beliggenhed og de mange anvendelsesmuligheder gør dette til en ejendom, der skiller sig markant ud.

### 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.

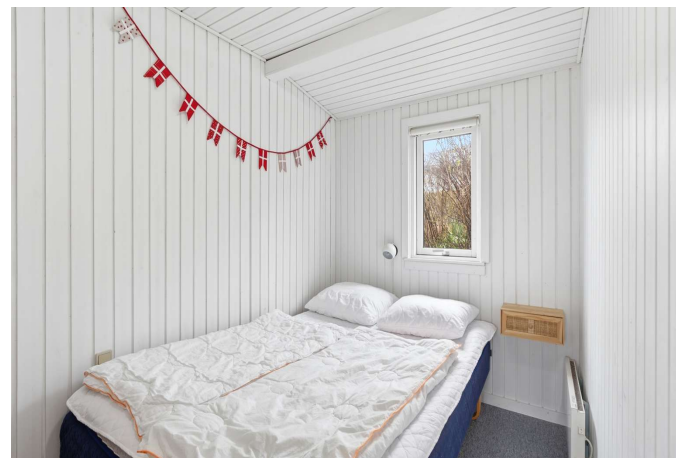
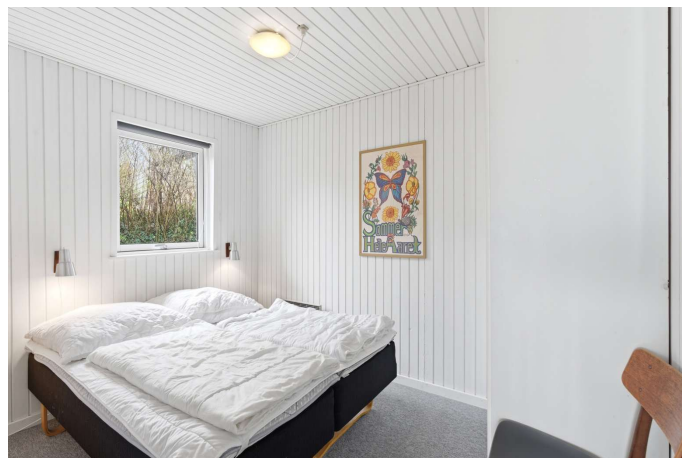
Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Trans



Adresse: Æ Skovbryn 7, Hejlsminde, 6094 Hejls  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 727108  
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 14.04.2026







Adresse: Æ Skovbryn 7, Hejlsminde, 6094 Hejls  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 727108  
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 241 Stubbom, Aller  
BFE-nr.: 5167659  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1955/1995

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.796.000  
Grundværdi: 1.205.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.436.800  
Grundlag for grundskyld: 964.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 664 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 65 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 7 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 15.03.1976 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv 41\_STB\_97  
- Nr. 2: 06.12.1977 - Dok om færdselsret mv

**Planer**

Kommuneplan 1351-S1 - Hejlsminde Syd

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan: Kloakopland - Hejlsminde - Syd - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Medfølger ikke: (Lamper over spisebord og sofabord. Standerlampe i stuen.)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Æ Skovbryn 7, Hejlsminde, 6094 Hejls  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 727108  
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Æ Skovbryn 7, Hejlsminde, 6094 Hejls  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 727108  
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 14.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.328	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	10.700	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Grudejerforening	kr.	2.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	3.641	Egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	128	I alt	kr.	2.428.750
Renovation	kr.	2.972			
Skorstensfejning	kr.	627			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.396			

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 13.314 md. / 159.772 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.631 md. / 127.574 år v/26,42 %

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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Æ Skovbryn 7, Hejlsminde, 6094 Hejls  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 727108  
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 14.04.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforening Æ Skovbryn  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom: Ja, idet Forsikring og el

**Efterregulering af ejendomsskatter**

Om efterregulering af ejendomsskatter  
Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.  
Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

**Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer

eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

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.

**Sælger afholder udgift i forbindelse med berigtigelse**

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til berigtigelse, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes en brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

# 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 Haderslev, Vojens & Christiansfeld - byens innovative mægler. Vi tror på, at bag alle gode boligsalg ligger der et præcist arbejde, som er vidt forskelligt fra bolighandel til bolighandel. Der er ingen huse, der er ens og derfor mener vi heller ikke, at et standardforløb klæder salget af et kommende og et forhenværende hjem. For os er alle opgaver lige vigtige, om det er en prisvenlig ejendom på landet eller liebhaveri ved vandet. Når du ønsker at sælge din bolig, er dit valg af ejendomsmægler helt afgørende for, at salgsprocessen bliver en god oplevelse for dig - og vi tror på at et stort lokalkendskab har en enorm betydning for en god og glidningsfri proces. Et godt og fejlfrit salg - til den rigtige pris - så hurtigt som muligt.