



REAL

Overbyvej 16, 6094 Hejls

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	216
Kontant	995.000	Erhverv m ²	160
Ejerudgift	1.657	Grund m ²	2.079
Byggeår/ombygget	1910/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **727168**

RealMæglerne Christiansfeld

Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld / Tlf. +45 70707874 / 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: Overbyvej 16, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 727168
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 15.10.2026



216 m² bolig, stort værksted og skøn udsigt over markerne – til under 1 mio. kr.

På Overbyvej 16 i Hejls finder I en rummelig ejendom med masser af muligheder og en dejlig beliggenhed med udsigt over de åbne marker. Her får I hele 216 m² bolig, en stor værkstedsbygning og god plads både ude og inde – alt sammen til en pris under 1 mio. kr.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1910 og blev i 1978 udvidet med en tilbygning. Det har givet en bolig med mange kvadratmeter, som kan indrettes på flere forskellige måder. Boligen byder i dag på fem værelser, hvoraf de to anvendes som stuer. Med de mange kvadratmeter er der gode muligheder for at ændre på indretningen og etablere flere værelser, hvis behovet er der. Her er der mulighed for at sætte sit eget præg på boligen og skabe nogle gode rammer for hverdagen.

Ejendommen har tidligere været hjemsted for en vognmandsforretning, og derfor finder I også en stor værkstedsbygning på grunden. Den giver god plads til eksempelvis hobbyprojekter, opbevaring, biler eller andre pladskrævende interesser. En fin mulighed for jer, der gerne vil have lidt ekstra plads til rådighed.

Beliggenheden er bestemt også værd at fremhæve. Fra ejendommen er der en skøn udsigt over de omkringliggende marker, og samtidig er der blot 500 meter til Brugsen i Hejls. Her bor I tæt på hverdagens fornødenheder og kun en kort køretur fra Hejlsminde, hvor I finder en dejlig strand og hyggelige omgivelser ved vandet. Derudover er der en god placering i forhold til Kolding.

Overbyvej 16 henvender sig især til jer, der kan se mulighederne i en ejendom, hvor der skal lægges lidt arbejde, men hvor der til gengæld er rigtig meget at arbejde med. Har I hænderne skruet godt på, er der gode muligheder for at skabe et dejligt hjem med masser af plads.

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.

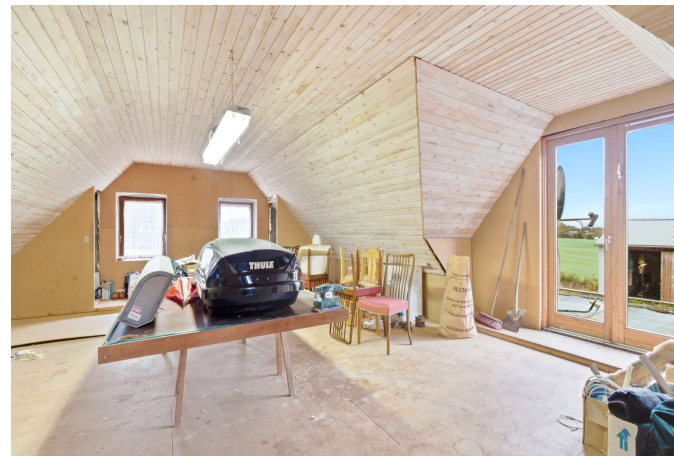
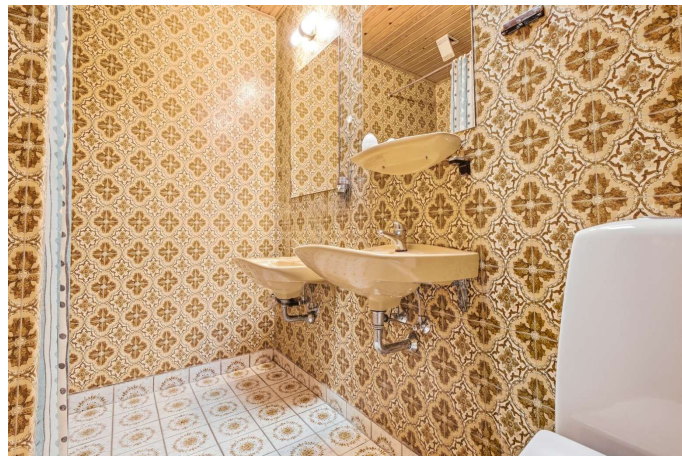
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Overbyvej 16, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 727168
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 15.10.2026



Dato: 15.10.2026





Adresse: Overbyvej 16, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 727168
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 15.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 58e Hejls By, Hejls
BFE-nr.: 5067321
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1910/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 1.268.000
Grundværdi: 342.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.014.400
Grundlag for grundskyld: 273.600

Arealer**

Grundareal: 2.079 m²
Boligareal i alt: 216 m²

Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 160 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

Ingen

Planer

Varmeplan: Teknisk Varmeplanskitse
Spildevandsplan: 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):

Køleskab (Grundig), Fryser (Vestfrist), Emhætte, Komfur (Voss), Opvaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Miele), Mikrobølgeovn (Panaconic)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Overbyvej 16, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 727168
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 15.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Policenummer: 132639604

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Plantegning

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsoptilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

Efterregulering af ejendomsskatter - Dødsbo sælger

Pr. 1. juli trådte ny bestemmelse i kraft vedr. refusion af grundskyld, Ejendomsskatteovens §82 C. Køber ikke hæfter for sælgers ikke betalte grundskyld ved sælgers dødsfald, men køber skal ansøge om dette, og det gælder kun, hvis beløbet er på 1.500 kr. eller derover. Da sælger er et dødsbo, medvirker boet IKKE til, at en evt. senere regulering af grundskyld fordeles mellem parterne i forhold til ejertid, uanset om grundskyldsbetalingen er i boets favør eller ej. Køber accepterer ved sin underskrift, at der IKKE sker regulering af grundskyldsbetaling for ejendommen og evt. tilbagebetaling eller evt. senere ekstra opkrævning af boligskatter påhviler derfor køber i sin helhed. Den fremtidige efterregulering af grundskyldsbetaling er således boet, boets arvinger og boets advokat/bobestyrer samt medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 39.800 Forbrug: 33.460 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Overbyvej 16, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 727168
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 15.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.173	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	3.037	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Rottebekæmpelse	kr.	276	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	7.881	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.518	I alt	kr.	1.017.996
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 19.885			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.904 md. / 70.844 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.647 md. / 55.758 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Overbyvej 16, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 727168
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 15.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

“DANMARKS BEDSTE EJENDOMSMÆGLER PÅ DE SOCIALE MEDIER 2024 & 2025”

Kåret af mæglerakademiet



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.