

Over Noret 11, Hejlsminde, 6094 Hejls

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**183**
Kontant	**4.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.409**	Grund m^2	**760**
Byggeår	**2008**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **727127**

RealMæglerne Christiansfeld
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/727

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
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: Over Noret 11, Hejlsminde, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 727127
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 06.11.2026



Panoramaudsigt over vandet og moderne komfort i perfekt samspil

På Over Noret 11 får I en bolig, hvor det første, man lægger mærke til, er udsigten. Den er ganske enkelt noget ud over det sædvanlige. Fra husets opholdsrum og altaner åbner landskabet sig op med et imponerende kig over vandet, himlen og de smukke omgivelser omkring Hejlsminde. Her følger man årstidernes skiften på første række, nyder morgensolen, der spejler sig i vandet, og afslutter dagen med farverige solnedgange, som sjældent bliver kedelige at se på.

Villaen er opført i 2008 og fremstår fuldstændig indflytningsklar. Her er tænkt over detaljerne, og boligen har en planløsning, der både fungerer i hverdagen og skaber en helt særlig atmosfære. Det åbne køkken-alrum og stueområdet udgør boligens naturlige samlingspunkt, hvor de store vinduespartier trækker lyset ind og gør udsigten til en del af indretningen. Uanset om man står i køkkenet, sidder ved spisebordet eller slapper af i sofaen, er naturen og vandet konstant til stede.

I stueplan finder I to gode værelser og et badeværelse, mens førstesalen byder på en skøn forældreafdeling med eget badeværelse samt et stort disponibelt rum, som kan indrettes efter ønsker og behov. Heroppe bliver udsigten kun endnu mere imponerende, og de tilhørende altaner giver mulighed for at trække udenfor og nyde omgivelserne i fred og ro.

Kælderen rummer en stor garage med plads til både biler, værksted og hobbyprojekter samt et ekstra disponibelt rum med mange anvendelsesmuligheder.

Beliggenheden i Hejlsminde fuldender oplevelsen. Her bor man i rolige omgivelser tæt på strand, vand og natur, men stadig med kort afstand til hverdagens fornødenheder. Over Noret 11 er en bolig, der formår at kombinere moderne komfort med en beliggenhed, som de færreste er forundt. Det er et hjem, hvor udsigten ikke blot er noget, man ser – den bliver en del af hverdagen. Når man først har oplevet den, er den svær at undvære.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Over Noret 11, Hejlsminde, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 727127
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 06.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

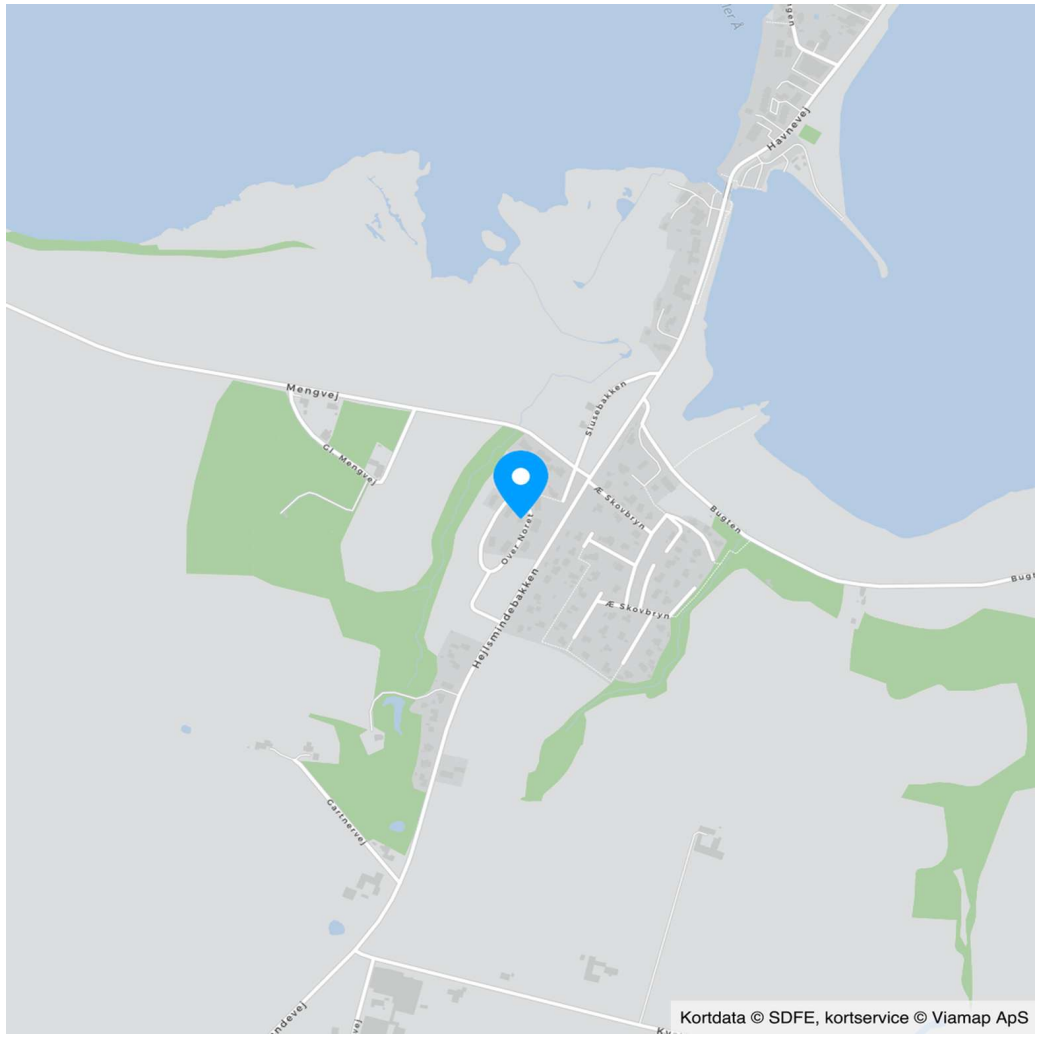
RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Over Noret 11, Hejlsminde, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 727127
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 06.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Over Noret 11, Hejlsminde, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 727127
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	313l Stubbom, Aller
BFE-nr.:	9948340
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.940.000
Grundværdi:	642.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.352.000
Grundlag for grundskyld:	513.600

Arealer**

Grundareal:	760 m^2
Boligareal i alt:	183 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	106 m^2

** 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.

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

Køle/fryseskab, Kogeplade, Ovn, Emhætte, Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 29.01.2007 - Dok om byggepligt, forbud mod videresalg i ubebygget stand mv, 41_STB_B313

Planer
Kommuneplan 1351-B1 - Hejlsminde Syd
Lokalplan 5.129 - BOLIGOMRÅDE HEJLSMINDE

Varmeplan: Over Noret, Hejlsminde
Spildevandsplan: Over Noret - Separatkloakeret (spildevand og overflade-vand løber i hver sin ledning)
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Over Noret 11, Hejlsminde, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 727127
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 06.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Bemærk at der er tale om en erhvervsforsikring

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 24.900 Forbrug: 2.128 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Luft til vand varmepumpe
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 salgsopstillingens 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010

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 salgsopstilling 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.

Privat fællesvej
Ejendommen er beliggende ud til privat vej eller passage/færdselsareal. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private vej/passage/færdselsareal jf. Privatvejslovens § 44. Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse mv., som ikke er medtaget i ejerudgifterne.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Over Noret 11, Hejlsminde, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 727127
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 06.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.995
Grundskyld	kr.	5.701
Jordflytning	kr.	3
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	100
Husforsikring ansl.	kr.	6.000
Renovation ansl.	kr.	3.610
Grundejerforening	kr.	1.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.909

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	5.041.850

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.005 md. / 336.060 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.443 md. / 269.311 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Over Noret 11, Hejlsminde, 6094 Hejls Kontantpris: kr. 4.995.000	Sagsnr.: 727127 Ejerudgift/md.: kr. 2.409	Dato: 06.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 3.800.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforening Over Noret
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 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.