

REAL



Hjarup Byvej 35, Hjarup, 6580 Vamdrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	121
Kontantpris	695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.341	Grund m2	704
Byggear	1920	Energimærke	E

Sagsnr. **702-0170**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. 75568455 / www.realmaeglerne.dk/kolding

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: Hjarup Byvej 35, Hjarup, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 702-0170
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 16.01.2026



Beskrivelse:

Opdag denne perle af en ejendom, beliggende i Hjarup. Denne smukke villa fra 1920 er fyldt med karakter og har bevaret sin oprindelige charme samtidig med, at den rummer moderne bekvemmeligheder. Med sine 121 kvadratmeter fordelt over to planer, giver dette hjem plads til både hygge og hverdagens travlhed.

Træd indenfor i en rummelig entre, hvor en smuk trappe fører dig op til første salen. Stueplanen byder på et hyggeligt køkken, der venter på at blive centrum for madlavning og familiehytte. Den åbne stue inviterer lyset indenfor gennem store vinduer og skaber et varmt og indbydende rum, perfekt til afslapning eller underholdning af gæster. Et praktisk badeværelse med en stor bruseniche fuldender stueetagen.

På første sal finder du to værelser; det største værelse med udgang til en dejlig tagterrasse, hvor morgenerne kan nydes med kaffe og udsigt over området. En hyggelig repos binder de to værelser sammen og skaber mulighed for et ekstra opholdsrum eller kontorplads.

Huset gemmer yderligere på en kælder med to disponible rum, der giver ekstra opbevaringsmuligheder eller kan omdannes til hobbyrum efter behov. Udenfor åbner sig en charmerende have fuld af potentiale for både leg, hygge eller bare ren afslapning under åben himmel.

Beliggende mellem Kolding og Vamdrup kombinerer Hjarup landsbyens idyl med nem adgang til motorvejen kun fem minutter væk; perfekt for pendlerfamilien. Området er

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: Jens Dahl Kristensen

Adresse: Hjarup Byvej 35, Hjarup, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 702-0170
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 16.01.2026



Adresse: Hjarup Byvej 35, Hjarup, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 702-0170
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 16.01.2026



Dato: 16.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hjarup Byvej 35, Hjarup, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 702-0170
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 16.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	14 t Hjarup By, Hjarup
BFE-nr.:	5022064
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.045.000 kr.
Grundværdi:	301.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	836.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	240.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	704 m ²
- heraf vej	156 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	35 m ²
Udestue:	18 m ²
Garage:	16 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. 10.02.1989 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv

Kommuneplaner: Kommuneplan 2021 - 2033
Kommuneplan: Hjarup

Spildevandsplaner:
Hjarup Byvej - Fælleskloakeret

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade mrk. Voss
Emhætte mrk. CT Thermex
Ovn mrk. Gorenje
Køleskab mrk. Scan cool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hjarup Byvej 35, Hjarup, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 702-0170
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 16.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring A/S
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.: 15.307 Forbrug: 2.000,90 m3

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Hjarup Byvej 35, Hjarup, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 702-0170
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 16.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.264	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	2.673	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.376
Husforsikring	kr.	4.332	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.610	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	1.144	I alt	kr.	716.926
Rottebekæmpelse *anslået	kr.	75	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		16.097			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.732 md./ 44.778 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.058 md./ 36.701 år v/25,00%
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 3,5% 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:

16.01.2026

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: Hjarup Byvej 35, Hjarup, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 702-0170
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 16.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:
Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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 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.

Brændeovn:
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf.

bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.
Bevaringsværdi
Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 9. Ifølge Kulturstyrelsen register, FBB. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Planforhold
Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevandsplan

Kloakering
Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Afvigelser fra BBR
Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiskeforhold. Arealet på bygning A (beboelse) afviger fra BBR. Bygning D (drivhus) er ikke registreret på BBR, jf. tilstandsrapporten 03.07.2024.

Tinglyste hæftelser:
Pantebrev lyst stort kr. 625.000 jf. tingbogsattest pr. d. 24.06.2024



Adresse: Hjarup Byvej 35, Hjarup, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 702-0170
Ejerudgift/md.: kr. 1.341

Dato: 16.01.2026

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 Boligbutikken Kolding!

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 Kolding 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.**