

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Hjarup Byvej 36, Hjarup, 6580 Vamdrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	86
Kontant	895.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.151	Grund m ²	
Byggeår	1980	Energimærke	E

Sagsnr. **702-0510**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hjarup Byvej 36, Hjarup, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 702-0510
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 15.05.2026



Charmerende rækkehus i Hjarup - Perfekt for den lille familie

Velkommen til dette skønne rækkehus beliggende i det idylliske Hjarup, kun en kort køretur på ti minutter fra Kolding centrum. Her får du muligheden for at bo i et roligt og familievenligt område, samtidig med at du har nem adgang til byens mange faciliteter og tilbud. Ejendommen er opført i 1980 og byder på et veludnyttet boligareal på 86 kvadratmeter fordelt over ét plan.

Indenfor mødes du af en lys og rummelig stue, der er ideel til både afslapning og hyggelige middage med plads til spisebordet. Stuen fungerer som hjemmets hjerte, hvor store vinduespartier sørger for et dejligt lysindfald dagen lang. Køkkenet er moderne indrettet med flotte elementer og masser af skabsplads, hvilket gør madlavningen til en fornøjelse.

Rækkehuset rummer to gode værelser, der begge tilbyder rigeligt med plads til enten soveværelse eller kontor efter behov. Badeværelset fremstår pænt og funktionelt med alle nødvendige faciliteter samt god opbevaringsplads. Bryggerset er praktisk indrettet med vaskefaciliteter og ekstra opbevaring – perfekt til den travle hverdag.

Udendørs finder du en charmerende træterrasser, hvor sommerens solrige dage kan nydes i fulde drag. Haven kræver minimal vedligeholdelse men giver alligevel mulighed for grønne fingre at udfolde sig eller blot nyde udendørslivet uforstyrret.

Denne ejendom repræsenterer en fantastisk mulighed for førstegangskøbere eller den lille familie, der ønsker at bo tæt på naturen uden at give afkald på byens bekvemmeligheder.

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 Verding

Adresse: Hjarup Byvej 36, Hjarup, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 702-0510
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 15.05.2026





Adresse: Hjarup Byvej 36, Hjarup, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 702-0510
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 15.05.2026



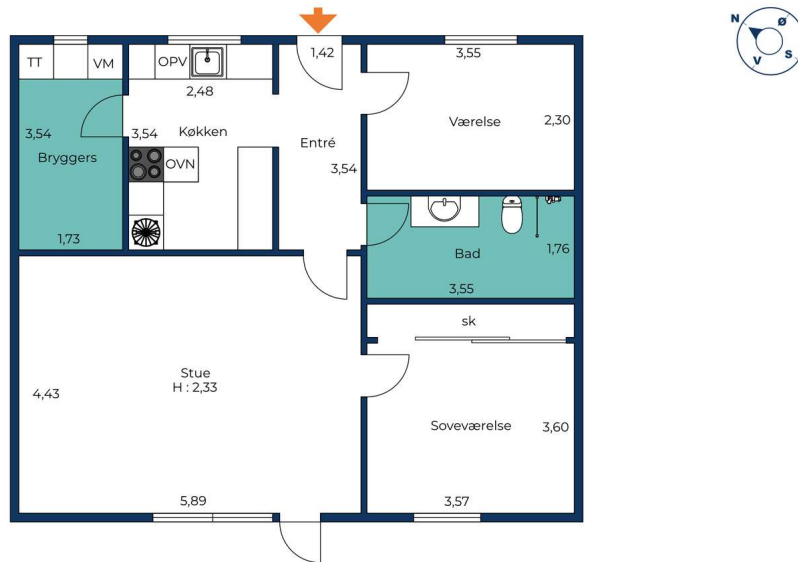
Terrasse

Udendørs

Adresse: Hjarup Byvej 36, Hjarup, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 895.000

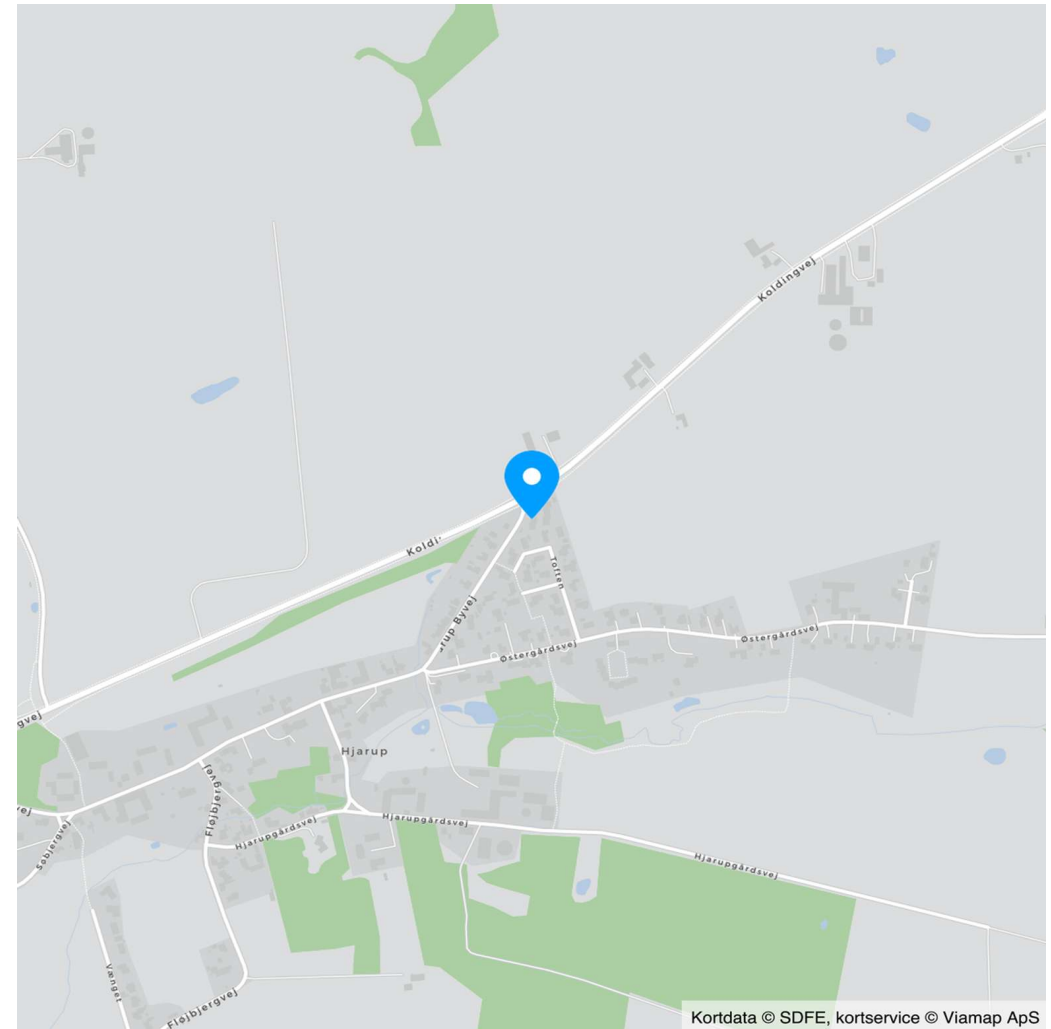
Sagsnr.: 702-0510
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 15.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hjarup Byvej 36, Hjarup, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 702-0510
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 15.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	10aa Hjarup By, Hjarup
BFE-nr.:	320645
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	715.000
Grundværdi:	236.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	572.000
Grundlag for grundskyld:	188.800

Arealer**

Tinglyst areal:	97 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	97 m ²
BBR-boligareal:	86 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 22.09.1967 - Dok om adgangs begrænsning mv
- Nr. 2: 10.02.1989 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 3: 20.05.1992 - Dok om byggelinier mv. Vedr 2M,2Y,

Planer

Kommuneplan 1231-BE1 - Hjarup

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Siemens), Komfur (Bosch), Ovn (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Emhætte (Silverline)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Hjarup Byvej 36, Hjarup, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 702-0510
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 15.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikrings-selskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug: 9.163 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varminstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers samlede elforbrug var i 2024: 6.860 kWh, Kr. 11.831.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, varmeplan og spildevandsplan.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt er jf. ejendomsdatarapporten med planlagt ændring af status 2020, og med planlagt ikrafttrædelse 2025. Tidspunkt er jf. Blue Kolding 2035. Udgifter hertil er sælger og medvirken-de ejendomsmægler ukendt.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 185.000 jf. tingbogsattest pr. d. 16.12.2025

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"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Hjarup Byvej 36, Hjarup, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 702-0510
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 15.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.917	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.096	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.359	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	908.562
Rottebekæmpelse	kr.	102	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	4.721			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.809			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.979 md. / 59.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.988 md. / 47.854 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Hjarup Byvej 36, Hjarup, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 702-0510
Ejerudgift/md.: kr. 1.151

Dato: 15.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 597.000
Nr. 5: hovedstol kr. 185.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 1 / 6

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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.

Announce



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.