

REAL



## Hjarup Byvej 41, Hjarup, 6580 Vamdrup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>132</b>
Kontant	<b>745.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>1.723</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>842</b>
Byggeår	<b>1943</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **702-0588**

**RealMæglerne** Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / [www.realmaeglerne.dk/kolding](http://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 41, Hjarup, 6580 Vamdrup  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 702-0588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

Dato: 23.06.2026



### Familievenlig villa med attraktiv beliggenhed i skønne Hjarup

Velkommen til denne charmerende villa fra 1943 med 132 veludnyttede kvadratmeter, hvor klassisk boligstemning møder en funktionel planløsning, der passer perfekt til familien. Her får I et hjem, som fremstår indflytningsklart og indbydende, med plads til både fællesskab, privatliv og de små hverdagsøjeblikke, der gør en bolig til et rigtigt hjem.

Boligens hjerte er den store stue og spise-stue, som ligger i et åbent og lyst rum med naturlig forbindelse til køkkenet. Køkkenet er rummeligt og har god plads til spisebord, så det også fungerer som et oplagt samlingspunkt i hverdagen. Fra køkkenet fører en mindre gang videre til to fine værelser samt et badeværelse, hvilket giver en praktisk og familievenlig afdeling i stueplan. På 1. salen venter endnu et stort værelse med loft til kip, som tilfører rummet en særlig rumfornemmelse og mange anvendelsesmuligheder. Kælderen byder desuden på disponible rum med masser af plads til opbevaring, hobbyaktiviteter eller værksted.

Udenfor mødes I af en dejlig og nem have, der omkranser huset og giver fine rammer om livet under åben himmel. Her er flere terrasser, hvor der er plads til hyggelige familiestunder, afslapning og sommeraftener med gæster. Haven er let at holde, så tiden kan bruges på at nyde den i stedet for at arbejde i den. Dertil kommer en udestue, hvor man kan trække sig tilbage og nyde de lidt køligere aftener, samt et skur til haveredskaber og mulighed for at opbevare brænde eller andet i brændeskuret. En carport fuldender de praktiske faciliteter.

Beliggenheden i skønne og rolige Hjarup er endnu et stort plus. Her bor I fredeligt, men stadig tæt på alt det vigtige i hverdagen. Der er kun 10 minutter til Kolding, kortere afstand til Vamdrup og blot 3 minutter til skole, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem. En oplagt mulighed for jer, der ønsker en solid, hyggelig og velindrettet bolig med god plads både inde og ude.

### 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 41, Hjarup, 6580 Vamdrup  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 702-0588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

Dato: 23.06.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Spisestue



Soveværelse

Adresse: Hjarup Byvej 41, Hjarup, 6580 Vamdrup  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 702-0588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

Dato: 23.06.2026



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Lager



Terrasse



Have

Adresse: Hjarup Byvej 41, Hjarup, 6580 Vamdrup  
Kontantpris: kr. 745.000

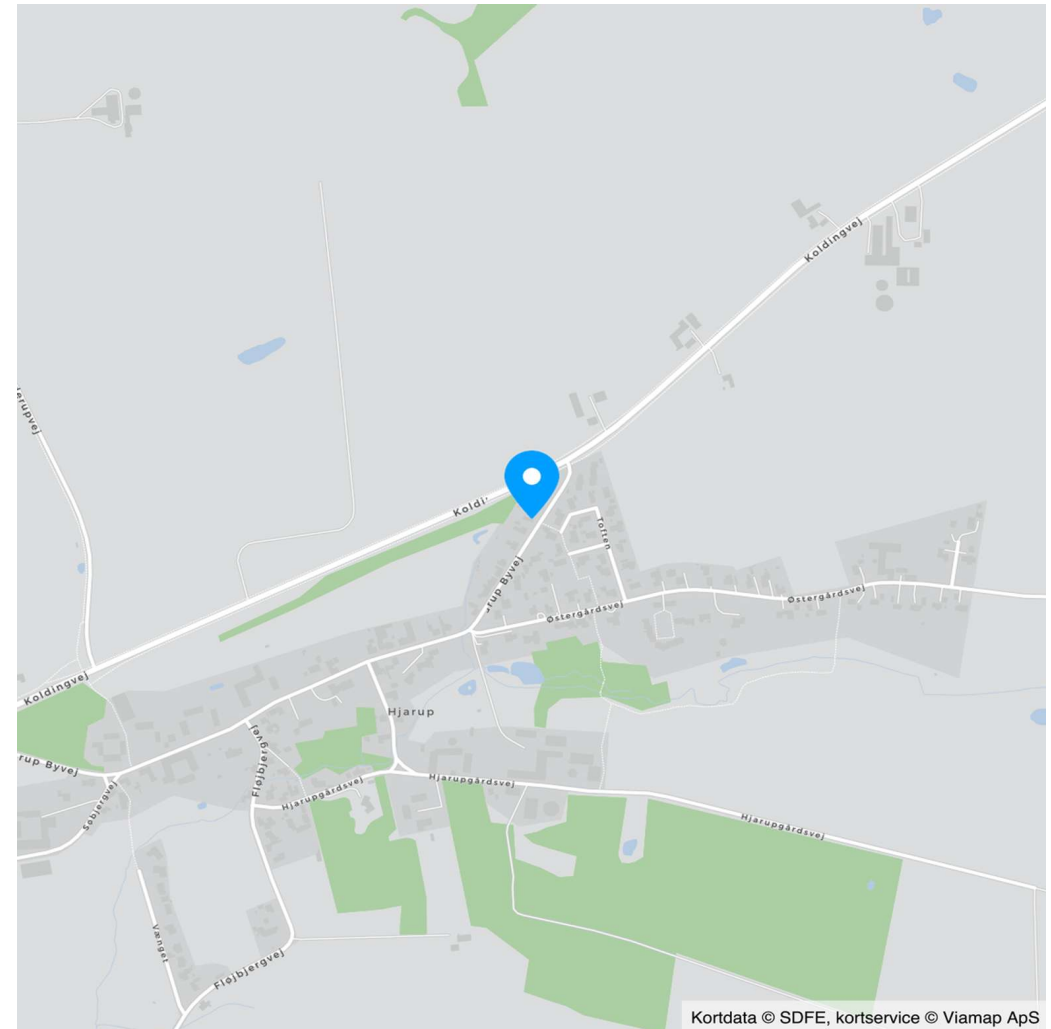
Sagsnr.: 702-0588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

Dato: 23.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Hjarup Byvej 41, Hjarup, 6580 Vamdrup  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 702-0588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	14z Hjarup By, Hjarup
BFE-nr.:	5022069
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1943

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	969.000
Grundværdi:	292.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	775.200
Grundlag for grundskyld:	233.600

**Arealer\*\***

Grundareal:	842 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	132 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	30 m <sup>2</sup>
Carport:	34 m <sup>2</sup>
Udhus:	10 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: 10.02.1989 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet

**Planer**

Kommuneplan 1231-BE1 - Hjarup

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Køleskab (Blomberg), Opvaskemaskine (AEG), Emhætte (Ukendt), Ovn (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hjarup Byvej 41, Hjarup, 6580 Vamdrup  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 702-0588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

Dato: 23.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.260 Forbrug: 2.514 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug i 2025 var 2.462 m<sup>3</sup>, 13.312 kr.

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Hjarup Byvej 41, Hjarup, 6580 Vamdrup  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 702-0588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

Dato: 23.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.954	Kontantpris	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	2.593	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation	kr.	3.872	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	172			
Skorstensfejning	kr.	1.460			
Husforsikring	kr.	8.628	I alt	kr.	758.850
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.679			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.102 md. / 49.224 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.285 md. / 39.417 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: 01.06.2026

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 41, Hjarup, 6580 Vamdrup  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 702-0588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.723

Dato: 23.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 853.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 100.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Salgsopstilling:**

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

**Bevaringsværdi:**

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 7.

**Planforhold:**

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan og spildevandsplan

**Kloakering:**

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. BlueKolding oplyser pr. mail følgende "Der er ingen aktuelle kloakplaner for Vamdrup/Hjarup i 2026 pt. BlueKolding venter på Kolding Kommunes svar om kloaksaneringsmetode for Vamdrup/Hjarup, men BlueKolding anbefaler, at regnvandet nedsiver i stedet for at aflede regnvandet i rør. Hvis du vælger denne løsning, kan du læse mere om det på vores hjemmeside og også på kommunens hjemmeside.

Det hedder "Udtræden for regnvand", hvor regnvandet nedsiver i faskiner eller regnbede inde på egegrund.

BlueKolding:  
Håndtering af regnvand - Bluekolding

Kolding Kommune:

Få penge ud af dit regnvandsanlæg

Der er ikke tale om et tilskud, men en tilbagebetaling fra BlueKolding til grundejeren, når ejendommen er udtrådt for regnvand.

Taksten i år er på ca. 32.000 kr"

**Afvigelser fra BBR:**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at udestuen ikke er registeret i BBR. Brændeskuret er ligeledes ikke registeret i BBR

# 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 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.