

REAL



## Spølrundevej 8, 6000 Kolding

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>129</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.684</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>725</b>
Byggeår	<b>1965</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **702-0543**

**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: Spølrundevej 8, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 702-0543  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 10.04.2026



### Indbydende villa med fleksible rammer centralt i Kolding

Velkommen til denne charmerende villa beliggende centralt i det attraktive område af Kolding. Med et boligareal på 129 kvadratmeter, bygget i 1965, tilbyder denne ejendom en harmonisk kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Huset er indrettet i ét plan og byder på en rummelig stue og spisestue, der ligger i åben forbindelse med hinanden. Dette skaber et lyst og luftigt opholdsområde, hvor familien kan samles til hyggelige stunder.

Køkkenet er stort og funktionelt, hvilket gør madlavningen til en leg. Derudover rummer huset to værelser med mulighed for at blive omdannet til tre, hvis behovet opstår. Det store soveværelse har tidligere været opdelt i to separate rum, så mulighederne for at tilpasse boligen efter familiens behov er mange. Badeværelset er velholdt og praktisk indrettet.

Opbevaringsmulighederne er også gode med et ekstra rum dedikeret hertil. Et stort bryggers gør hverdagen lettere ved at tilbyde plads til vaskefaciliteter og opbevaring af diverse husholdningsartikler.

Udenfor venter en stor have, der indbyder til både leg og afslapning. Den rummelige græsplæne giver børnene frihed til at lege frit, mens de voksne kan nyde solen eller måske etablere en lille krydderhave eller blomsterbed.

Beliggenheden kunne ikke være bedre for børnefamilier; tæt på daginstitutioner, skole og gymnasium samt kort afstand til indkøbsmuligheder som Kolding Storcenter. Samtidig ligger ejendommen nær motorvejen for nem transport men stadig placeret i et roligt kvarter.

### 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: Spørlundevej 8, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 702-0543  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

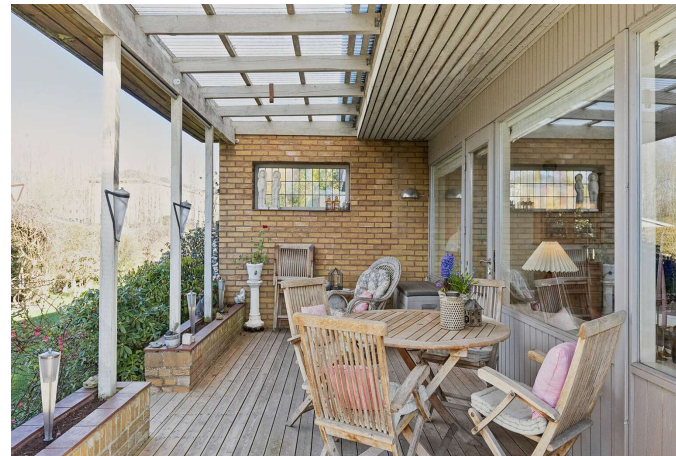
Dato: 10.04.2026



Adresse: Spørlundevej 8, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 702-0543  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 10.04.2026

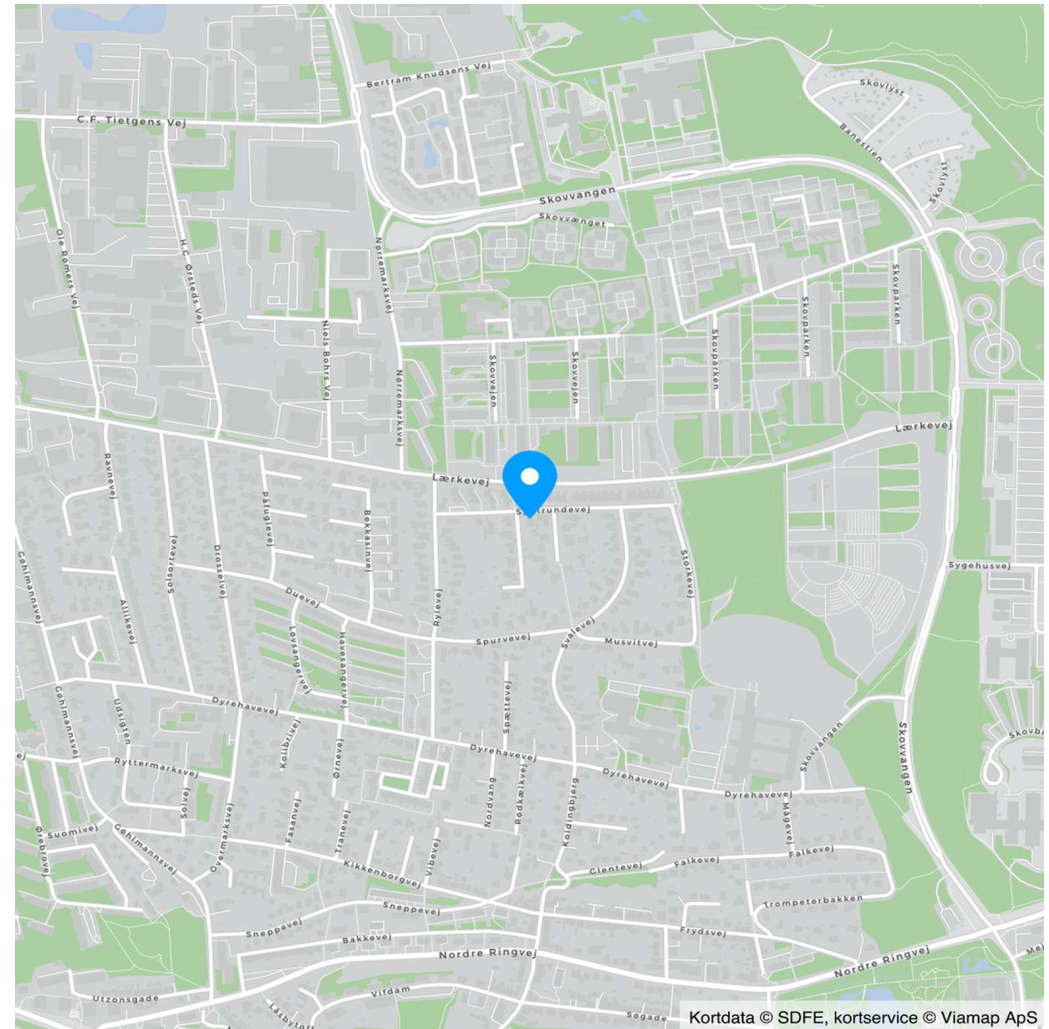
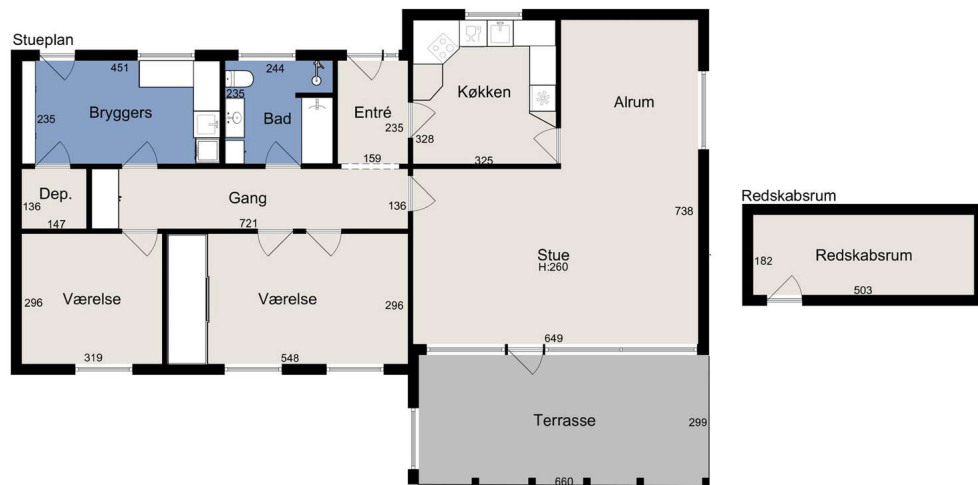




Adresse: Spørlundevej 8, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 702-0543  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Spølrundevej 8, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 702-0543  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 87br Kolding Markjorder 2.Afd.  
BFE-nr.: 5681350  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1965

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.538.000  
Grundværdi: 729.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.230.400  
Grundlag for grundskyld: 583.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 725 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 129 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 25 m<sup>2</sup>  
Udhus: 11 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: 11.09.1946 - Dok om pligt til at være medlem af H/S Belvedere, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt

**Planer**

Kommuneplan 0113-B2 - Dyrehavevej - Lærkevej

Tilbehør:

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

Køleskab (Candy), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermor), Ovn (Gram), Opvaskemaskine (Sharp)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Spølrundevej 8, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 702-0543  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka  
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.900                      Forbrug: 24 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmemeforbrug var i 2025 15,017 MWh, kr. 15.546.

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: Spølrundevej 8, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 702-0543  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.275	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	6.474	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.520	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Rottebekæmpelse	kr.	188	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.,	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	3.750	købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået		
			I alt	kr.	1.922.872
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.207			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.412 md. / 124.947 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.341 md. / 100.090 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Spølrundevej 8, 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 702-0543  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 10.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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-/år-soppgørelsen. 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.

**Områdeklassificeret forurening:**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, om ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium.

**Olietank:**

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

**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. Tidspunkt er jf. ejendomsdatarapporten med planlagt ændring af status pr. 2035 og med planlagt ikrafttrædelse pr. 2040. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

**Tinglyste hæftelser:**

Pantebrev lyst stort kr. 550.000 jf. tingbogsattest pr. d. 16.03.2026

# 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.