



REAL

Spølrundevej 1, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	153
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.881	Grund m2	517
Byggear/ombygget	1932/1962	Energimærke	D

Sagsnr. **702-0367**

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: Spølrundevej 1, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0367
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne villa fra 1932, der byder på et boligareal på hele 153 kvadratmeter. Ejendommen er ideel for dem, der ønsker at sætte deres eget præg på en bolig med mange muligheder. Når du træder ind i huset, mødes du af et praktisk bryggers, renoveret i 2020 og som er udstyret med en vaskesøjle samt rigelig plads til opbevaring. Herfra ledes du videre til det hyggelige køkken, hvor der er indrettet en lille spiseplads – perfekt til de hurtige morgenmåltider eller hyggelige stunder med familien.

Fra køkkenet har du direkte adgang til spisestuen, som nyder godt af et fantastisk lysindfald og ligger i forlængelse af den rummelige stue. Stueetagen rummer også en entré, hvorfra der er adgang til et soveværelse samt et badeværelse, der blev renoveret i 2019. På førstesalen finder du en repos, der fører dig videre til to dejlige værelser samt et mindre disponibelt rum og endnu et toilet – ideelt for børnefamilien eller som gæsteværelser.

Udendørs kan du nyde den overdækkede terrasse året rundt – perfekt til grillmiddage eller afslapning i skyggen på varme sommerdage. Ejendommen har desuden en større garage, som i dag anvendes til opbevaring, men let kan omdannes efter behov. Derudover findes en carport med plads til bilen samt et skur dedikeret til haveredskaberne.

Haven er anlagt med græsplæne og giver mulighed for både leg og afslapning under åben himmel. Beliggenheden er yderst attraktiv med nem adgang til motorvejen samt kort afstand til skole, indkøbsmuligheder og diverse fritidsinteresser – alt sammen inden for rækkevidde uden at gå på kompromis med roen i det hjemlige 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.

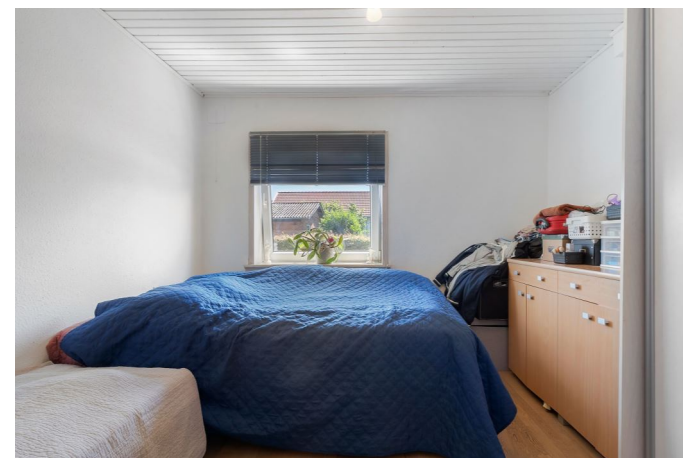
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Kristensen

Adresse: Spølrundevej 1, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0367
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 29.01.2026



Adresse: Spølrundevej 1, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0367
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

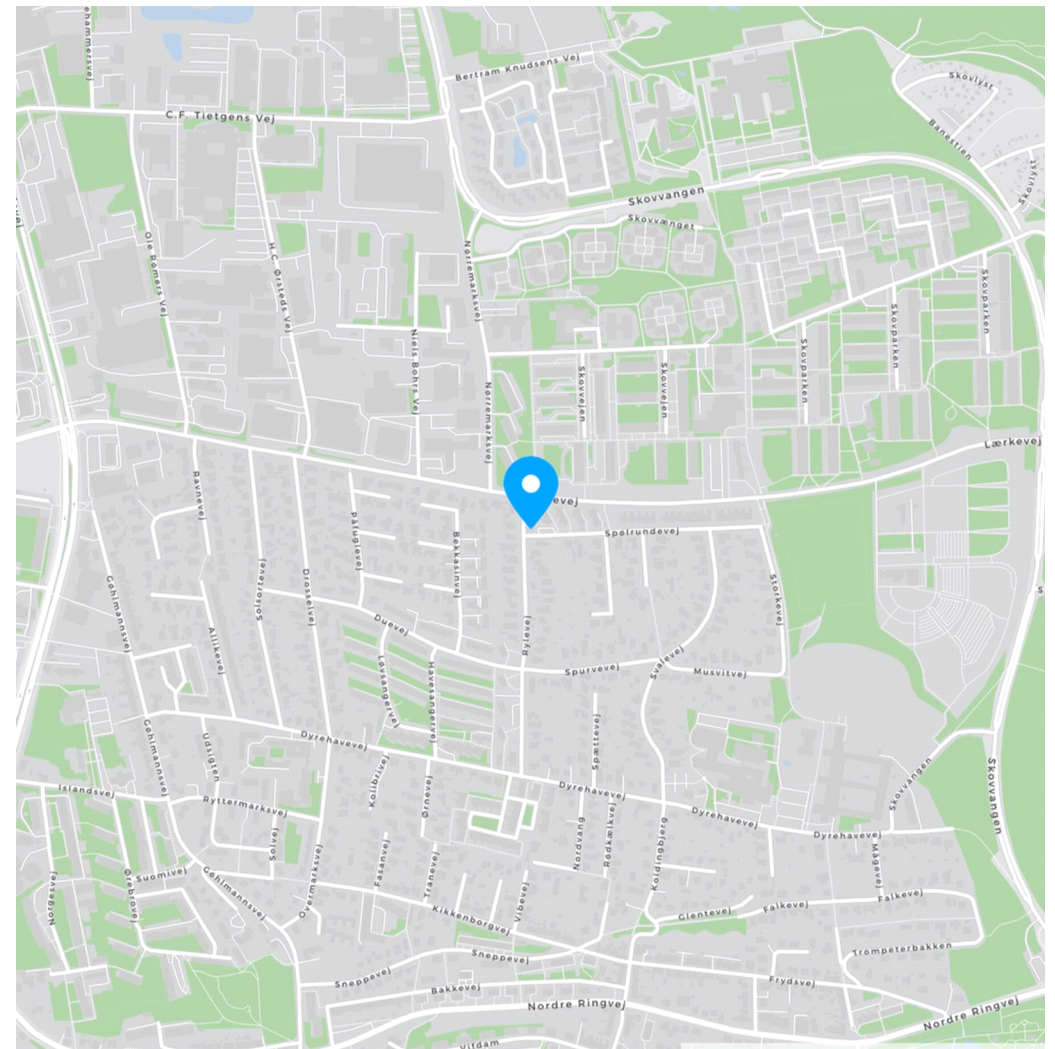
Dato: 29.01.2026



Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Spølrundevej 1, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0367
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	79 b Kolding Markjorder 2.Afd.
BFE-nr.:	5681235
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1932/1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.665.000 kr.
Grundværdi:	590.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.332.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	472.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	517 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	54 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	17 m ²
Carport:	15 m ²
Udhus:	12 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.02.1963 Dok om vej mv

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2021 - 2033

Tilbehør:

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

Køleskab: Samsung
Komfur: Gorenje
Ovn: Gorenje
Fryser: Samsung
Emhætte: Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Spølrundevej 1, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0367
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.432 Forbrug: 17,32 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Områdeklassificeret forurening

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

Planforhold

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

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 1.015.000 jf. tingbogsattest pr. d. 10.06.2025
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 121.000 jf. tingbogsattest pr. d. 10.06.2025



Adresse: Spølrundevej 1, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0367
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.793	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	5.239	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.363
Husforsikring	kr.	6.799	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.610	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	133	I alt	kr.	1.623.313
			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		22.574			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.587 md./ 103.040 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.972 md./ 83.660 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 4% 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: 29.01.2026
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: Spølrundevej 1, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 702-0367
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 29.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.**