

REAL



Koldingvej 127, Taps, 6070 Christiansfeld

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	144
Kontant	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.446	Grund m ²	5.504
Byggeår	1943	Energimærke	E

Sagsnr. **702-0409**

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: Koldingvej 127, Taps, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0409
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 04.06.2026



Charmerende villa med rummelighed og potentiale i naturskønne omgivelser

Velkommen til denne charmerende villa, der byder på en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Beliggende i et fredeligt område, tilbyder denne ejendom ikke kun et hjem, men også en livsstil med plads til både afslapning og kreativ udfoldelse. Med sine 144 kvadratmeter boligareal fordelt over flere niveauer er der rig mulighed for at skabe det hjem, du altid har drømt om.

I stueplan finder du to lyse værelser samt to velindrettede badeværelser, der gør hverdagen både praktisk og komfortabel. Det moderniserede køkken er hjertet i huset, hvorfra der er direkte adgang til en skøn terrasse - perfekt til morgenkaffen eller hyggelige grillmiddage med familie og venner. Køkkenet ligger i åben forbindelse med spise-stuen og stuen, hvilket skaber et dejligt flow mellem rummene. Fra stueplan har du også direkte adgang ned til vaskekælderen, hvilket gør dagligdagen let.

Fra værelsesafdelingen kan man træde ind i det store værksted - enhver gør-det-selv-entusiast drøm! Her er der plads til alt fra hobbyprojekter til opbevaring af havemaskiner.

Hele første sal er renoveret i 2015, hvor der er åbnet op til kip. Her finder du multirum der kan benyttes til det du ønsker, samt et stort soveværelse med adgang til en syd-vendt altan. Her kan du nyde solen hele dagen lang samtidig med udsigten over den store grund, som giver masser af muligheder for udendørs aktiviteter.

Den store kælder bruges nu som vinstue - oplagt som hobbyrum eller ekstra opbevaringsplads efter behov.

Med kun 15 minutters kørsel til Kolding centrum, fem minutter til motorvejen og ti minutter fra smukke Fovslet Skov, byder beliggenheden på nem adgang til både bylivets bekvemmeligheder og naturens ro.

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.

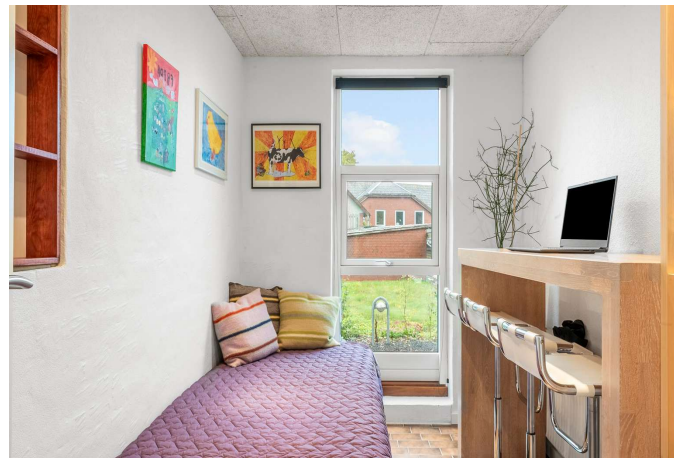
Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Verding



Adresse: Koldingvej 127, Taps, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0409
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 04.06.2026

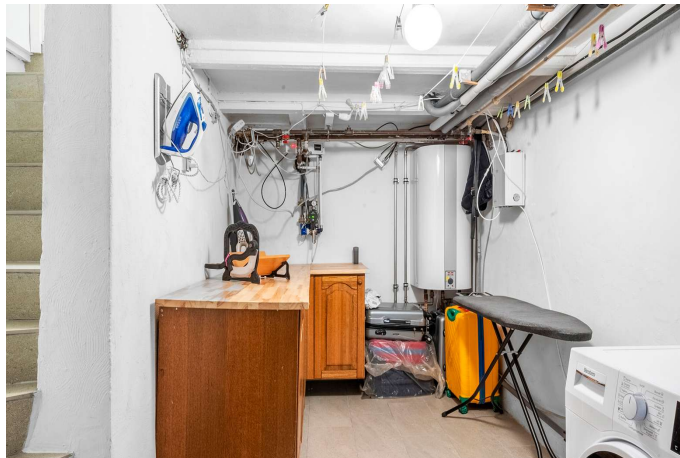




Adresse: Koldingvej 127, Taps, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0409
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 04.06.2026





Adresse: Koldingvej 127, Taps, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 1.995.000

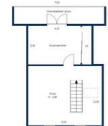
Sagsnr.: 702-0409
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 04.06.2026

Stueplan



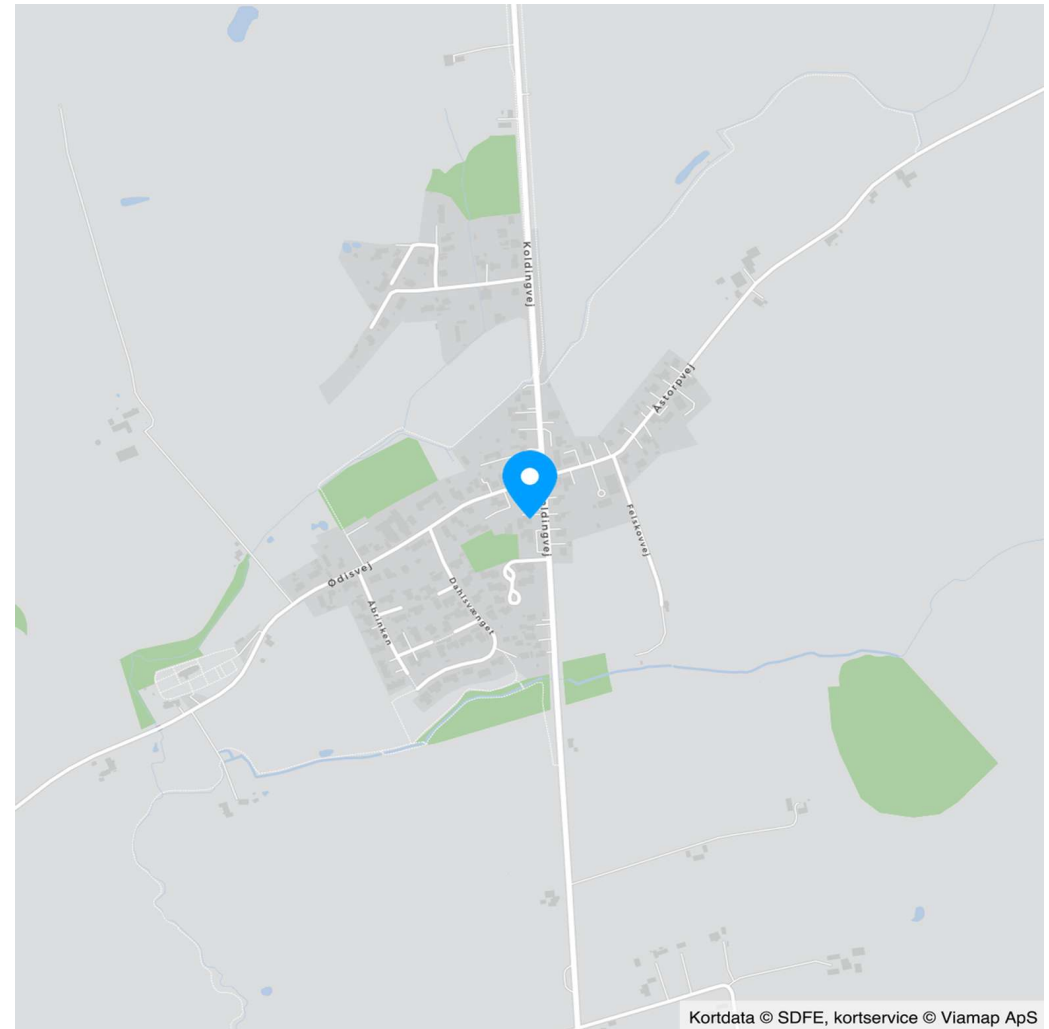
1. sal



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Koldingvej 127, Taps, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0409
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 04.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 23s Åstorp By, Taps m.fl.
BFE-nr.: 5068378, 5068380
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1943

Arealer**

Grundareal: 5.504 m²
- heraf vej 494 m²
Boligareal i alt: 144 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 49 m²
Udhus: 182 m²
Udhus: 60 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.381.000
Grundværdi: 2.449.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.104.800
Grundlag for grundskyld: 1.959.200

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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 - Koldingvej 127 (BFE-nr. 5068378)

- Nr. 1: 27.04.1951 - Dok om oversigt mv, Om resp se akt, Vedr 23S
- Nr. 2: 05.02.1960 - Dok om oversigt mv, Om resp se akt, Vedr 23S
- Nr. 3: 24.01.1980 - Dok om byggelinier mv, se matr. nr. 13 Torning Vedr. 22B, 22H 41_TOR_13
- Nr. 4: 14.10.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 26.07.1967 - Dok om vej mv
- Nr. 6: 29.06.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, Vedr 4C
- Nr. 7: 23.12.2003 - Lokalplan nr. 2.115

Servitutter - Dahlsvænget 1 (BFE-nr. 5068380)

- Nr. 1: 27.04.1951 - Dok om oversigt mv, Om resp se akt, Vedr 23S
- Nr. 2: 05.02.1960 - Dok om oversigt mv, Om resp se akt, Vedr 23S
- Nr. 3: 24.01.1980 - Dok om byggelinier mv, se matr. nr. 13 Torning Vedr. 22B, 22H 41_TOR_13
- Nr. 4: 14.10.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 26.07.1967 - Dok om vej mv
- Nr. 6: 29.06.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, Vedr 4C
- Nr. 7: 23.12.2003 - Lokalplan nr. 2.115

Planer

Kommuneplan 1321-BE1 - Taps
Lokalplan 2.115 - FOR LOKALBYEN TAPS

Tilbehør:

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

Køleskab: Vestfrost - Ovn: Whirlpool - Komfur: Eico - Emhætte: Eico - Opvaskemaskine: Asko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Koldingvej 127, Taps, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0409
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 04.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug: 8 Tons træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Kombifyr

Ejendommens primære varmekilde: Kombifyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers faktiske årsforbrug var i 2025: Otte paller træpiller, kr. 24.000

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 salgssopstillingens 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 E



Adresse: Koldingvej 127, Taps, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0409
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 04.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.634	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	21.747	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.455	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.439
Skorstensfejning	kr.	432	I alt	kr.	2.020.289
Rottebekæmpelse	kr.	264			
Husforsikring	kr.	6.282	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.		
Grundskyld Dahlsvænget 1 (anslået)	kr.	3.516			
Rottebekæmpelse Dahlsvænget 1 (anslået)	kr.	18			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.349			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.884 md. / 130.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.718 md. / 104.619 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: Koldingvej 127, Taps, 6070 Christiansfeld
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 702-0409
Ejerudgift/md.: kr. 3.446

Dato: 04.06.2026

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. 8: hovedstol kr. 991.000
Nr. 9: hovedstol kr. 3.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Afvielser fra BBR:

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes kælderens faktiske størrelse. Yderligere nævnes bygning 4, som i virkeligheden er en carport.

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. Blue Kolding plantagt til 2029. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

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.

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.

Planforhold:

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

Salgsoptilling:

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.

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 3.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.02.2026

Grundskyld:

Ifølge den foreløbige vurdering for 2024 udgør grundværdien for Dahlsvænget 1 kr. 396.000

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.