

REAL



## Taulov Kirkevej 40, Taulov, 7000 Fredericia

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>157</b>
Kontant	<b>795.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.802</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.075</b>
Byggeår	<b>1900</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **713-0823**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia / Tlf. +45 88442070 / [www.realmaeglerne.dk/fredericia](http://www.realmaeglerne.dk/fredericia)

## 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: Taulov Kirkevej 40, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0823  
Ejerudgift/md.: kr. 2.802

Dato: 06.05.2026



Her bydes I velkommen af denne flotte ejendom, som længe har prydet landskabet med stråtag og masser af sjæl og charme. Boligen råder over et boligareal på 157 m<sup>2</sup>, hvor ejendommen løbende er sat i stand, mens originale detaljer er bevarede.

Indenfor møder I en lys, indbydende og tidssvarende bolig, der samtidig prydes af fritliggende bjælker i loftet. Stueetagen består af flere rummelige stuemiljøer samt et køkken-alrum der holder den røde tråd og passer ind i stilen.

I køkken-alrummet er der god mulighed for at lave spiseplads ved køkkenet så man kan nyde samværet i mens man laver mad. I den anden stue pryder den store bogreol væggen hvor der er rig mulighed for at hygge med en bog, eller der er mulighed for at etablere et værelse mere, eller lave TV-stue.

Herudover er der to dejlige store badeværelser, hvor det ene ligger i forlængelse af det lyse soveværelse med walk-in. Det andet ligger ved siden af entréen tæt på køkken-alrummet og den store stue.

Fortsætter I ovenpå, vil I blive mødt af et rummeligt værelse der i dag bliver brugt som opholdsrum samt et stort kontor. Der er mulighed for, at etablere et ekstra værelse og samtidig beholde kontorpladsen hvis det ønskes. Udendørs er der en flisebelagt indkørsel med plads til flere biler. Herudover er der et rigtig godt værksted.

I får samtidig en have med en fin vestvendt flisebelagt terrasse med god plads til at boltre sig på og nyde de sene sommeraftener med grill og hygge.

Lige over for ejendommen er Fjordbakkeskolen Taulov, så har man børn der går i skole får man næsten ikke en bedre placering. Samtidig er der også kort vej til indkøb, og motorvejsnettet hvor man hurtigt kan komme til både Kolding, Vejle og Fredericia.

### 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: Simon Nissen

Adresse: Taulov Kirkevej 40, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0823  
Ejerudgift/md.: kr. 2.802

Dato: 06.05.2026

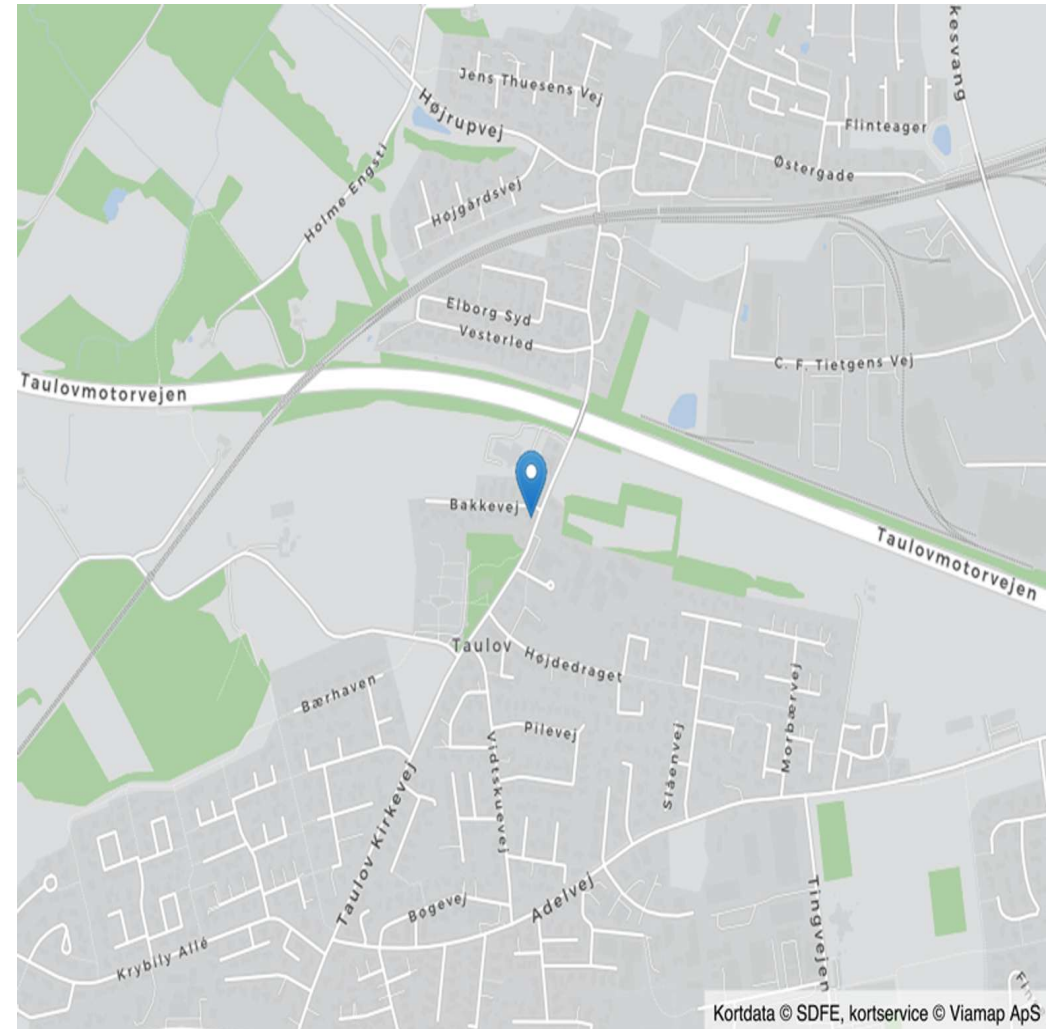
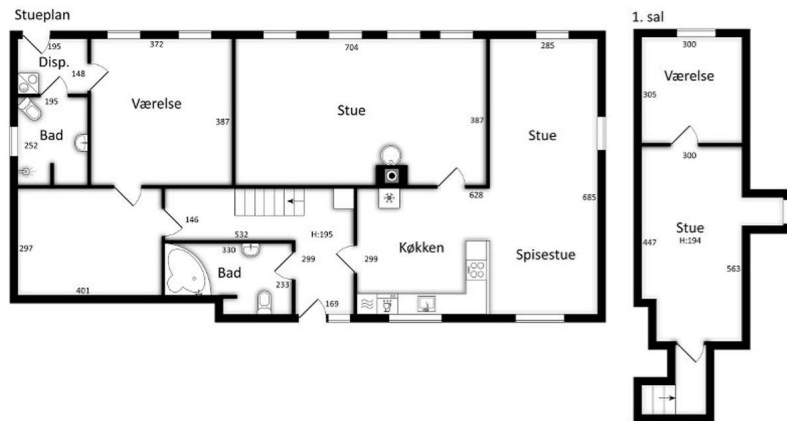
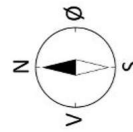




Adresse: Taulov Kirkevej 40, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0823  
Ejerudgift/md.: kr. 2.802

Dato: 06.05.2026



Kort 0 (viemap)



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Taulov Kirkevej 40, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0823  
Ejerudgift/md.: kr. 2.802

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Fredericia  
Matr.nr.: 10f Taulov By, Taulov  
BFE-nr.: 4398466  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1900

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.724.000  
Grundværdi: 1.143.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.379.200  
Grundlag for grundskyld: 914.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.075 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 157 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 46 m<sup>2</sup>  
Udhus: 22 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan TD.B.9 - Boliger, Bakkevej

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Taulov Kirkevej 40, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0823  
Ejerudgift/md.: kr. 2.802

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja  
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.800 Forbrug: 33 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 D



Adresse: Taulov Kirkevej 40, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0823  
Ejerudgift/md.: kr. 2.802

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.034	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	11.887	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation 2025	kr.	3.896	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning 2025	kr.	614	I alt	kr.	808.150
Rottebekæmpelse 2025	kr.	187			
Husforsikring, anslået (2024)	kr.	10.005	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.623			

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 4.433 md. / 53.195 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.551 md. / 42.614 år v/26,38 %

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: Taulov Kirkevej 40, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0823  
Ejerudgift/md.: kr. 2.802

Dato: 06.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 657.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 150.000

**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.

**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. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

**Vedr. hårde hvidevarer**

Der gøres opmærksom på, at der mangler en knap på opvaskemaskinen i køkkenet.

**Brændeovn**

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

**Bevaringsværdi**

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 3.

**Afvigelser fra BBR**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes, at bygning D (carport) ikke er anført i BBR, jf. tilstandsrapporten.

**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 Boligbutikkerne Fredericia

**VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!**

Vi er et lokalt og 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 Fredericia 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.