



**REAL**

## Engelundsvej 28, Taulov, 7000 Fredericia

Ejd. type  
Kontantpris  
Udbetaling  
Ejerudgift

**Helårsgrund**  
**795.000**  
**40.000**  
**692**

Grund m2

**1.704**

Sagsnr. **713-0907**

---

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st. / 7000 Fredericia / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Engelundsvej 28, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0907  
Ejerudgift/md.: kr. 692

Dato: 29.01.2026



### Beskrivelse:

Drømmer du om at bygge dit eget hus med masser af plads omkring dig? Så er Engelundsvej 28 måske lige det, du leder efter!

Her får du en fantastisk byggegrund på hele **1.704 m<sup>2</sup>** – beliggende i hjertet af Taulov. Grunden er flot og plan med god beplantning og ligger i et attraktivt område med kort afstand til både **skole, Elbohallen, indkøbsmuligheder** og ikke mindst **motorvejsnettet**, hvilket gør det nemt at komme til både Fredericia, Kolding og resten af Trekantsområdet.

Grunden er omfattet af lokalplan, hvor du må bebygge op til **25 %**, hvilket giver rig mulighed for at opføre et rummeligt hjem – endda med plads til både garage, udhus og en dejlig have.

Her er der plads til at tænke stort og med naboer som allerede er etableret omkring dig og naturen i baghaven, får du både trygge og rolige omgivelser samt masser af lys og luft.

### Kort fortalt:

Stor byggegrund på 1.704 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent på op til 25 %

Naturskøn beliggenhed tæt på skov

Gåafstand til skole, hal og indkøb

Central placering med hurtig adgang til motorvej

En sjælden mulighed i et skønt område – kontakt os i dag for mere info eller en fremvisning!

### 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.

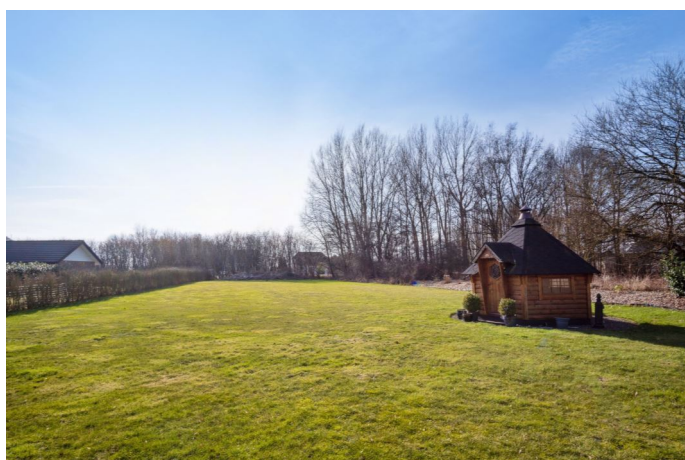
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Simon Nissen

Adresse: Engelundsvej 28, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0907  
Ejerudgift/md.: kr. 692

Dato: 29.01.2026





Adresse: Engelundsvej 28, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0907  
Ejerudgift/md.: kr. 692

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Helårsgrund  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Fredericia  
Matr.nr.: 5 df Børup By, Taulov  
BFE-nr.: 100813123  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Se ejendomsdatarapport  
Kloak:

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 0  
Grundværdi: 795.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 636.000 kr.

**Arealer**

Grundareal udgør: 1.704 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.09.1962 - Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv.  
Nr. 2 lyst d. 11.10.1969 - Tillægstekst Dok om byggelinier mv.

Lokalplan 278  
Kommuneplan TD.B.5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Engelundsvej 28, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0907  
Ejerudgift/md.: kr. 692

Dato: 29.01.2026

#### Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

#### Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

#### Miljøundersøgelse

#### Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Der er ført el, kloak, antenne og vand til grunden og 3 m ind fra kantsten. Køber skal selv sørge for at indhente tilbud på eventuelle tilslutningsomkostninger af el, kloak, antenne, vand og fjernvarme.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Engelundsvej 28, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0907  
Ejerudgift/md.: kr. 692

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Grundejerforening  
Grundskyld, Anslået  
Rottebekæmpelse, anslået

kr.  
kr.  
kr.

Pr. år  
1.500  
6.614  
190

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået

kr.  
kr.  
kr.  
kr.

795.000  
6.650  
7.500  
809.150

I alt

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

Ejerudgift i alt 1 år

8.304

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 4.705 md./ 56.456 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.730 md./ 44.763 år v/25,50%  
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: Engelundsvej 28, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 795.000

Sagsnr.: 713-0907  
Ejerudgift/md.: kr. 692

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.: Ja**

Navn: Grundejerforening Professorkvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

#### **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.

#### **Standardfinansiering**

Der gøres særligt opmærksom på, at der er tale om en byggegrund, så standardfinansieringen kan ikke opnåes.

#### **Områdeklassificeret forening**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, 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.

#### **Om anslået offentlig grundværdi og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren til brug for salgsopstillingen anslået den offentlige grundværdi til kontantprisen. Beskatningsgrundlag for grundskyld er ligeledes anslået til den anslåede grundværdi fratrullet 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens 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.

#### **Planforhold**

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

#### **Tinglyste hæftelser:**

Ejerpantebrev lyst stort kr. 500.000 jf. tingbogsattest pr. d. 03.04.2025

Realkreditpantebrev lyst stort kr. 2.640.000 jf. tingbogsattest pr. d. 03.04.2025

# 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.