



REAL

Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	333
Kontant	1.195.000	Erhverv m ²	148
Ejerudgift	1.889	Grund m ²	759
Byggeår/ombygget	1910/1978	Energimærke	C

Sagsnr. **713-1094**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia / Tlf. +45 88442070 / 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: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 713-1094
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

Dato: 29.09.2026



Rummelig bolig med tilhørende erhvervsareal centralt i Taulov

På Østergade 21 får I en ejendom med mange muligheder og en attraktiv, central beliggenhed i Taulov. Ejendommen rummer hele 333 m² bolig fordelt på stueplan og 1. sal samt 148 m² registreret erhvervsareal. Kombinationen af bolig og erhverv åbner op for en lang række anvendelsesmuligheder – hvad enten I ønsker at drive virksomhed fra egen adresse, kombinere arbejde og privatliv eller udnytte de mange kvadratmeter til en hobby, et værksted eller anden pladskrævende aktivitet.

Boligen byder på masser af plads til den store familie, flere generationer eller jer, der blot ønsker god rummelighed i hverdagen. Samtidig giver erhvervsdelen en fleksibilitet, som sjældent findes i traditionelle villaer, og som gør ejendommen særligt interessant for den rette køber.

Taulov er et populært og velfungerende lokalsamfund med alt det, familien har brug for i hverdagen. Her finder I skole til 9. klasse, flere daginstitutioner, gode indkøbsmuligheder, idrætsfaciliteter og et aktivt foreningsliv, som skaber gode rammer for både børn og voksne. Området er kendt for sit stærke fællesskab og sin praktiske beliggenhed.

Fra ejendommen er der blot få minutters gang til togstationen med forbindelse til både Fredericia og Kolding, mens Fredericia centrum kan nås på cirka 10 minutters kørsel. Derudover ligger motorvejsnettet tæt på, hvilket gør det nemt og hurtigt at pendle til resten af Trekantsområdet og videre ud i landet.

Her får I en ejendom, hvor den rummelige bolig og det selvstændige erhvervsareal skaber en sjælden kombination af plads, fleksibilitet og anvendelsesmuligheder. Uanset om drømmen er at samle bolig og arbejde under samme tag eller blot at få ekstra plads til fremtidige projekter, er Østergade 21 en ejendom med et stort potentiale.

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: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 713-1094
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

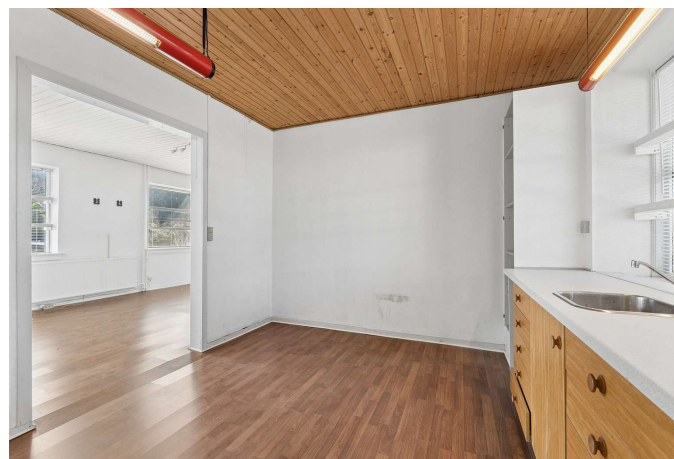
Dato: 29.09.2026



Udendørs



Køkken



Køkken

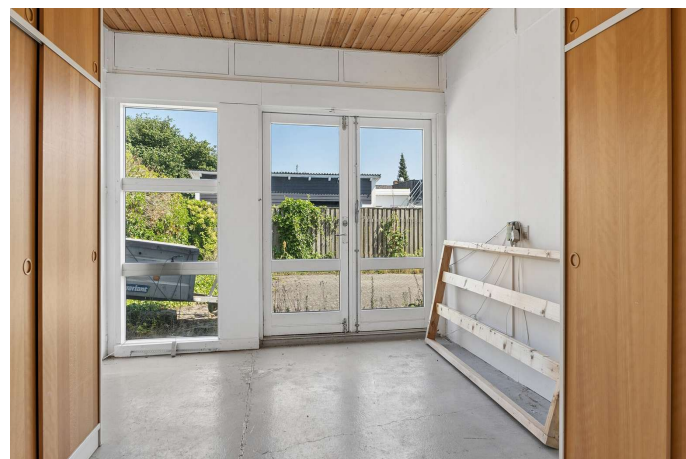
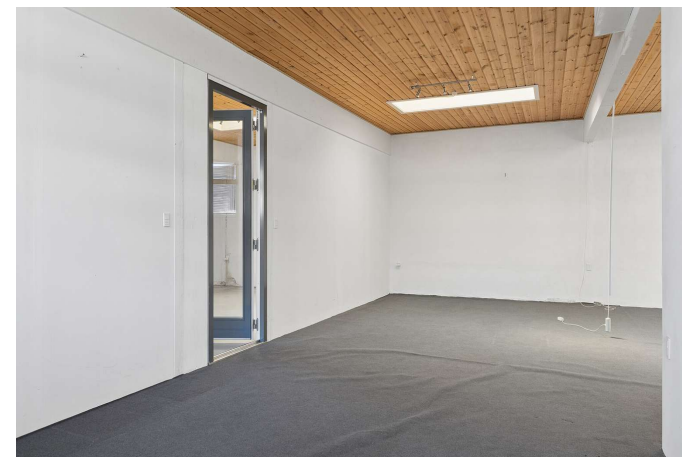


Køkken

Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 713-1094
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

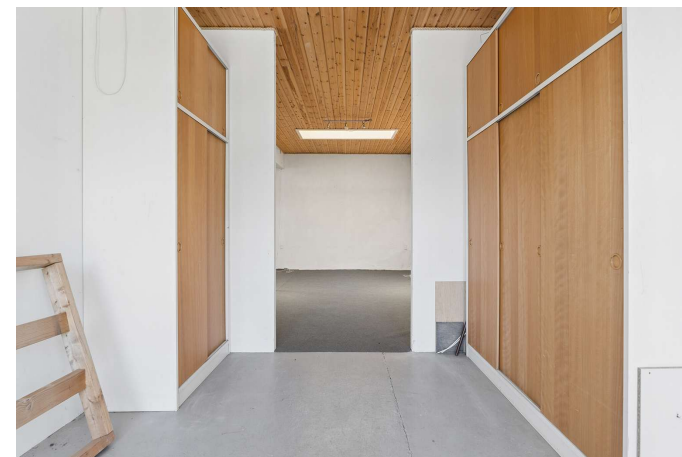
Dato: 29.09.2026



Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 713-1094
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

Dato: 29.09.2026



Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 713-1094
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

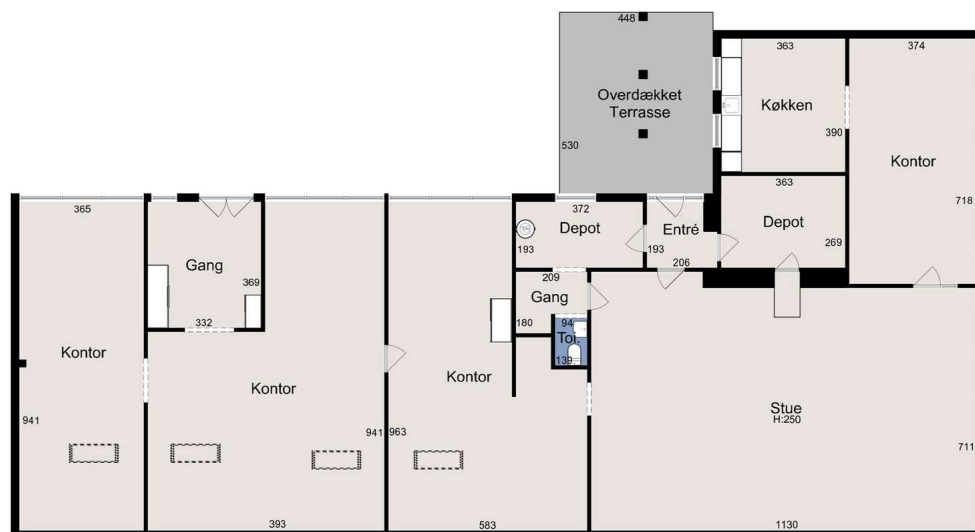
Dato: 29.09.2026



Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.195.000

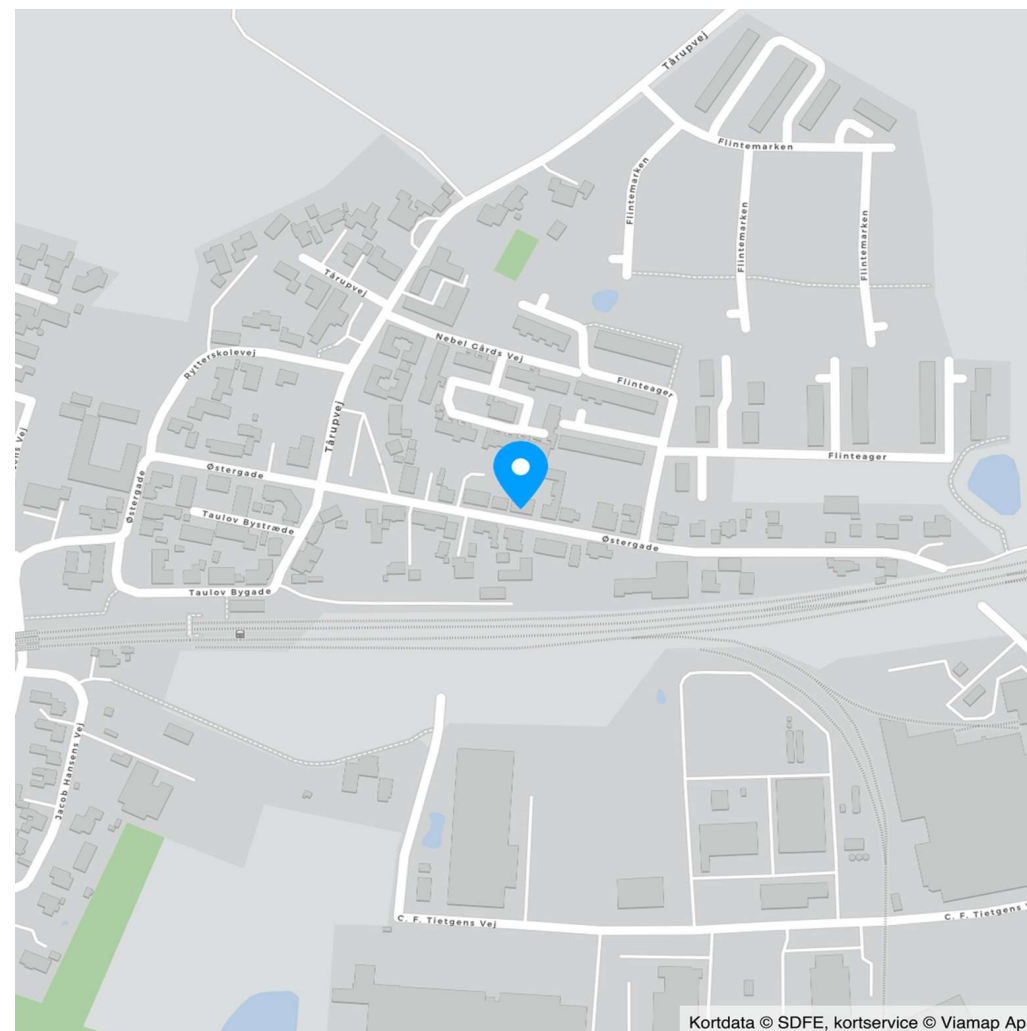
Sagsnr.: 713-1094
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

Dato: 29.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 713-1094
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

Dato: 29.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse og erhverv
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 10s Taulov By, Taulov
BFE-nr.: 4398472
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1910/1978

Arealer**

Grundareal: 759 m²
Boligareal i alt: 333 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 148 m²

** 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 2.093.000
Grundværdi: 339.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.674.400
Grundlag for grundskyld: 271.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 31.05.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 29.02.1988 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan TD.C.1 - Taulov bymidte

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: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 713-1094
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

Dato: 29.09.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på ejendommen af kategori 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

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

Det reelle varmekonsum i 2025 udgjorde 16.056,93 kr.

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 salgsopstillingens 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 C



Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 713-1094
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.539	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.526	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.592	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	21.602
Rottebekæmpelse (anslået)	kr.	251	Omkostning til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	6.759	I alt	kr.	1.233.152
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	22.666		

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.805 md. / 81.654 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.453 md. / 65.442 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 713-1094
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

Dato: 29.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 460.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.483.100

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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.