

# Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **333** |
| Kontant | **1.095.000** | 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

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
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. 1.095.000
Sagsnr.: 713-1094
Ejerudgift/md.: kr. 1.889
Dato: 13.11.2026



**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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.095.000

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

Dato: 13.11.2026



Udendørs



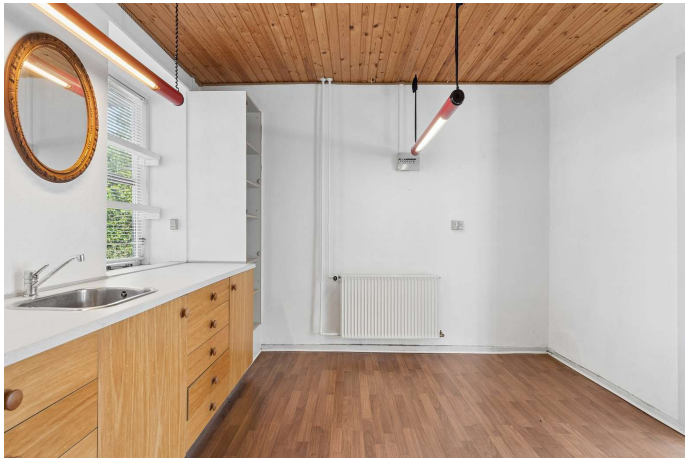




Køkken



Køkken



Køkken


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.095.000

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

Dato: 13.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

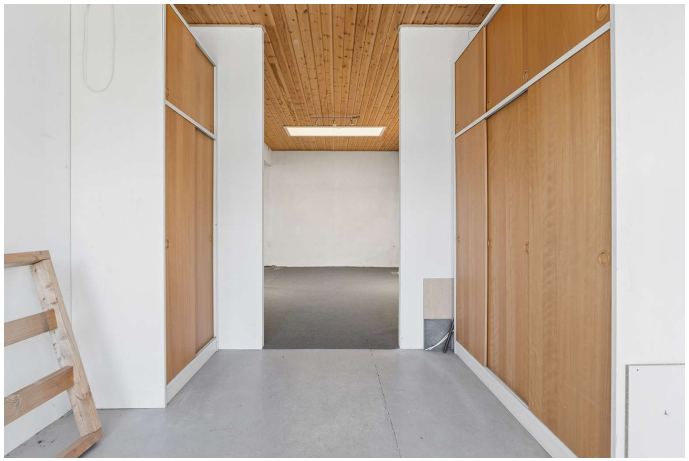
Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.095.000

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

Dato: 13.11.2026











Værelse



Værelse


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.095.000

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

Dato: 13.11.2026





Luftfoto

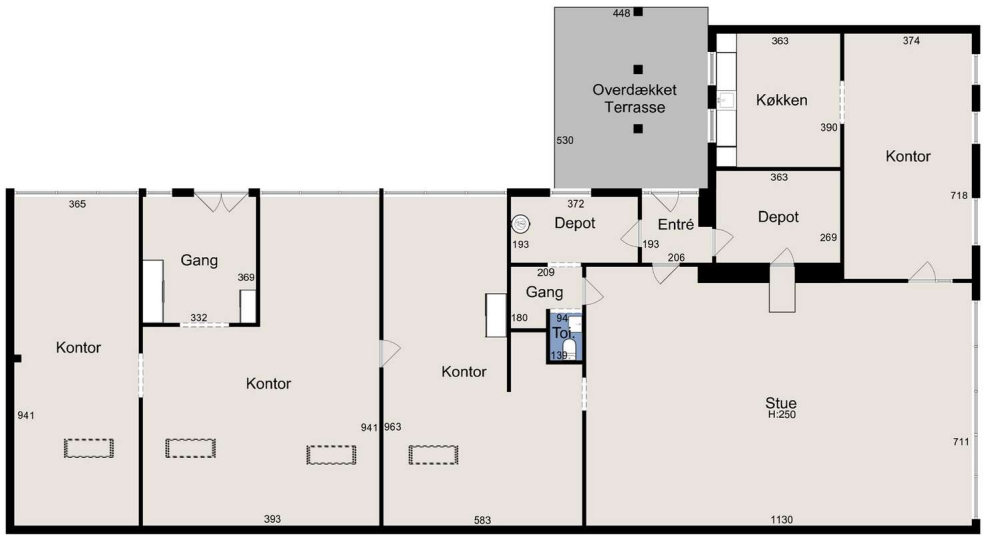

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.095.000

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

Dato: 13.11.2026




Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)




Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.095.000

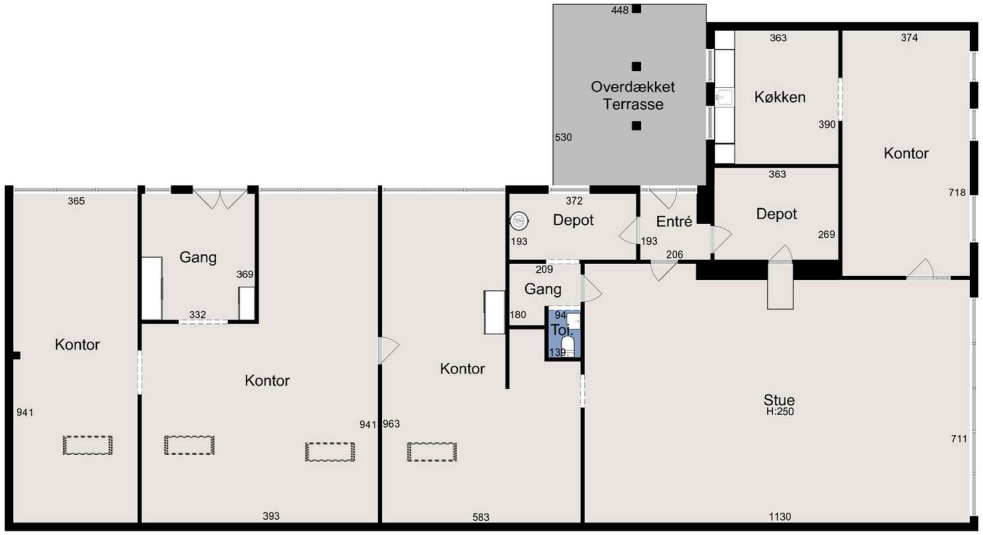
Sagsnr.: 713-1094
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

Dato: 13.11.2026




Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)




Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.095.000

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

Dato: 13.11.2026

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 |

**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 |

**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.

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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.095.000

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

Dato: 13.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

Det reelle varmeforbrug 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

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**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.

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.095.000

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

Dato: 13.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 8.539 |
| Grundskyld | kr. | 3.526 |
| Renovation | kr. | 3.592 |
| Rottebekæmpelse (anslået) | kr. | 251 |
| Husforsikring | kr. | 6.759 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 22.666 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.095.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 8.450 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 21.602 |
| Omkostning til købers rådgiver, anslået | kr. | 7.500 |
| I alt | kr. | 1.132.552 |

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.207 md. / 74.488 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.974 md. / 59.692 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Østergade 21, Taulov, 7000 Fredericia<br>Kontantpris: kr. 1.095.000 | Sagsnr.: 713-1094<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.889 | Dato: 13.11.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen. | Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:<br>Nr. 3: hovedstol kr. 460.000<br>Nr. 4: hovedstol kr. 1.483.100<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene. |

**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.