



## H. C. Ørsteds Vej 5, Taulov, 7000 Fredericia

|            |                  |                        |              |
|------------|------------------|------------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup>   | <b>298</b>   |
| Kontant    | <b>2.495.000</b> | Erhverv m <sup>2</sup> | <b>220</b>   |
| Ejerudgift | <b>2.956</b>     | Grund m <sup>2</sup>   | <b>2.508</b> |
| Byggeår    | <b>1977</b>      | Energimærke            | <b>C</b>     |

Sagsnr. **713-1015**

---

### 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: H. C. Ørstedes Vej 5, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 713-1015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 05.03.2026



### Stor blandet bolig og erhvervsejendom beliggende i hjertet af Taulov

På H.C. Ørstedes Vej 5 i 7000 Fredericia udbydes en rummelig og mulighedsrig ejendom i Taulov med hele 298 m<sup>2</sup> bolig fordelt på stueplan, 1. sal og kælder.

Der er registreret 70 m<sup>2</sup> erhverv i hovedbygningen samt en separat bygning med 150 m<sup>2</sup> erhverv, hvilket giver særdeles gode muligheder for virksomhed, lager, værksted – alt sammen på egen matrikel!

Ejendommen er beliggende i det attraktive Taulov med kort afstand til indkøb, skole og daginstitutioner. Pendleren får optimale forhold med hurtig adgang til motorvejsnettet, hvilket sikrer nem forbindelse mod både Kolding, Vejle og resten af Trekantområdet.

Boligen fremstår med klassisk gulstensfacade og er indrettet med fokus på plads og funktionalitet. I stueplan bydes man velkommen i entré med adgang til fordelingsgang, gæstetoilet med gulvarme, stort værelse/ erhverv og et stort opholdsafsnit. Køkkenet ligger i åben forbindelse med alrum og har god skabs- og bordplads samt hyggelig "halvø", der skaber naturlig opdeling mod spiseafdelingen. Herfra er der udgang til terrasse og have. Den tilstødende stue har et dejligt lysindfald og god plads til både spise- og sofaarrangement.

På 1. sal findes flere gode værelser, badeværelse med bruseniche, stort repos/ aktivitetsrum, disponibelt rum i forbindelse med soveværelset fx. til et ekstra badeværelse, perfekt som forældreafdeling. Etagen giver flere indretningsmuligheder til den store familie eller kombination af privat og hjemmearbejdsplads.

Kælderen rummer flere disponible rum, badeværelse, vaskerum og direkte adgang til garage.

En ejendom med sjælden kombination af rummelig bolig og omfattende erhverv – ideel til den pladskrævende familie eller den selvstændige.

Som køber skal du være opmærksom på at dette er en ejendom med blandet bolig og erhverv. Det kan derfor være pålagt, at der skal drives erhverv fra ejendommen, da der ellers skal ansøges hos Fredericia Kommune om eventuel omdannelse til boligformål.

Bestil en fremvisning hos RealMæglerne Boligbutikken Fredericia på tlf. 8844 2070

### 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: H. C. Ørstedes Vej 5, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 713-1015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 05.03.2026



Køkken



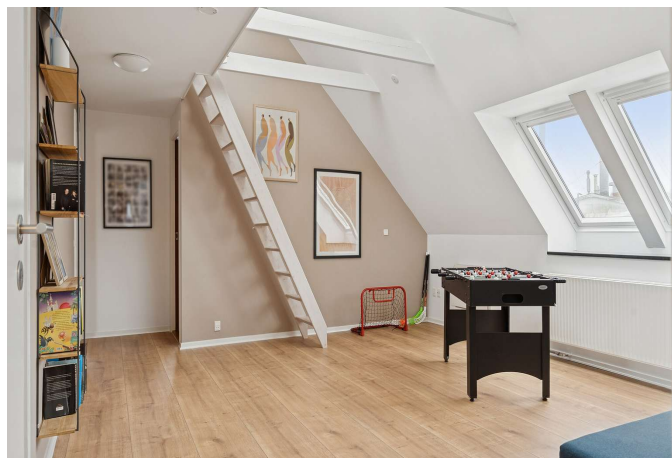
Stue



Kontor



Værelse



Værelse

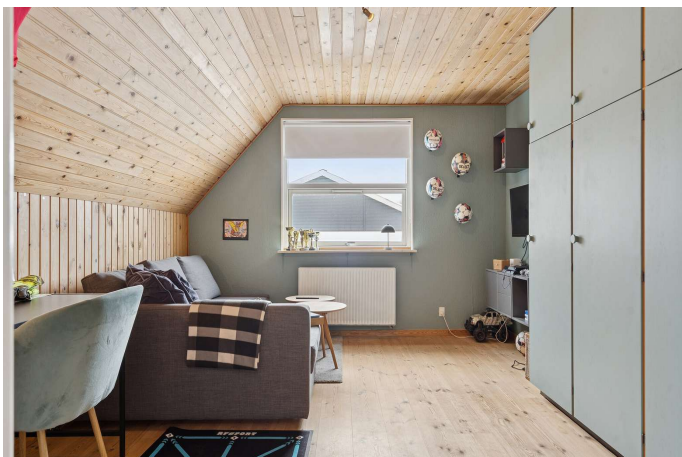


Badeværelse

Adresse: H. C. Ørstedes Vej 5, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 713-1015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 05.03.2026



Værelse



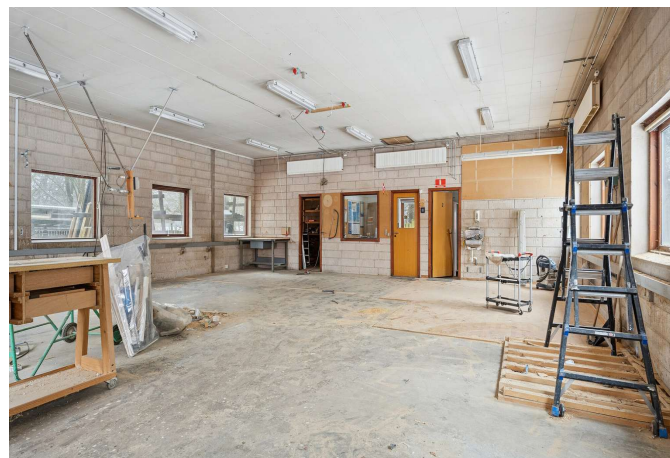
Soveværelse



Disp. rum



Erhvervsbygning



Erhverv



Udendørs

Adresse: H. C. Ørstedes Vej 5, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.495.000

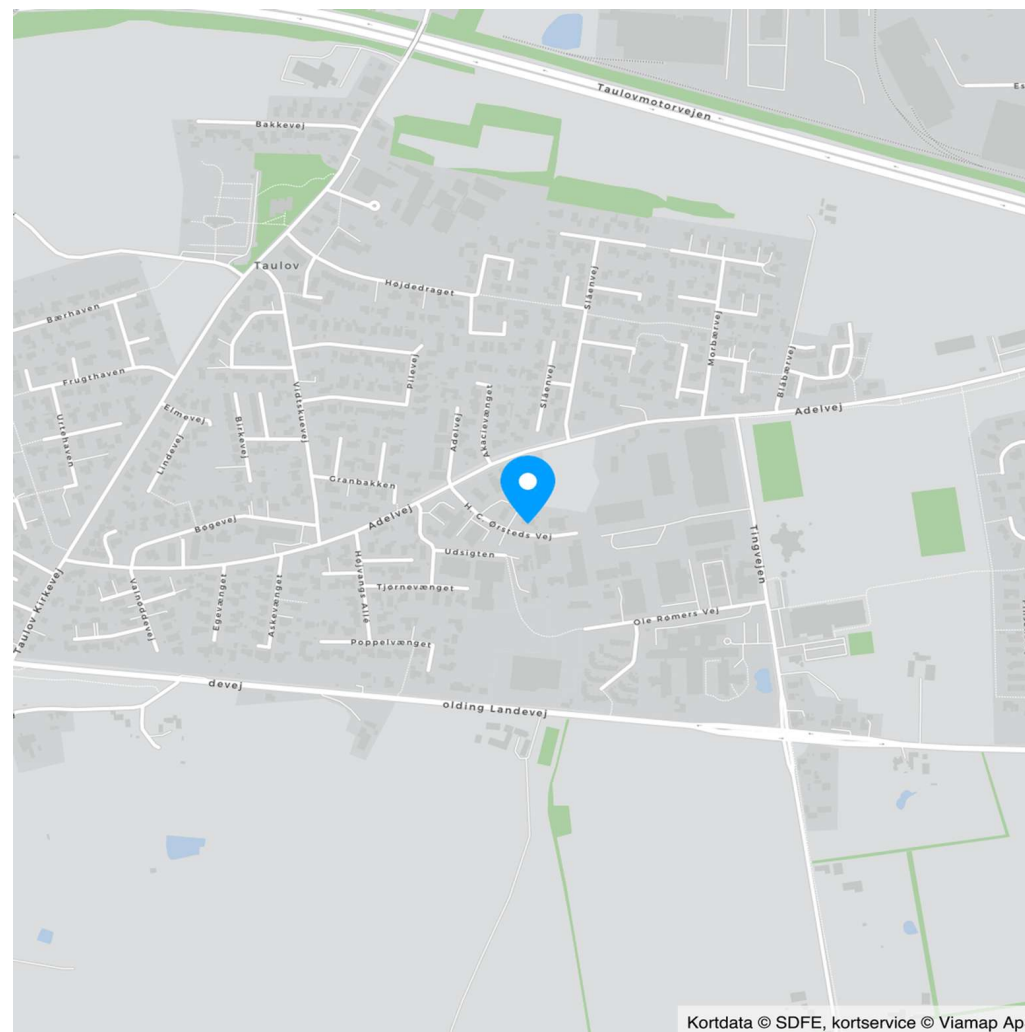
Sagsnr.: 713-1015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 05.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: H. C. Ørstedes Vej 5, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 713-1015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 05.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa                            |
| Må benyttes til:    | Beboelse og erhverv              |
| Kommune:            | Fredericia                       |
| Matr.nr.:           | 16x Taulov By, Taulov            |
| BFE-nr.:            | 4398647                          |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Privat fællesvej                 |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1977                             |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2023      |
| Ejendomsværdi:               | 2.655.000 |
| Grundværdi:                  | 758.000   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.124.000 |
| Grundlag for grundskyld:     | 606.400   |

**Arealer\*\***

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundareal:       | 2.508 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 298 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:   |                      |
| Kælder:           | 161 m <sup>2</sup>   |
| Erhvervsareal:    | 220 m <sup>2</sup>   |
| Udhus:            | 13 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**

- Nr. 1: 24.10.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg

**Planer**

Kommuneplan TD.E.5 - Erhverv ved Adelvej, H.C. Ørstedes Vej og Ole Rømers Vej

Tilbehør:

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

Ovn (Blomberg), Kogeplade (Ukendt mærke), Emhætte (Blomberg), Køleskab (AEG), Opvaskemaskine (Bauknecht), Fryser (Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: H. C. Ørstedes Vej 5, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 713-1015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 05.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 41.300 Forbrug: 41,32 MWh fjernvarme + 2.785 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs og varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekonsum (fjernvarme) udgjorde 30.570,01 kr. i 2025.

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: H. C. Ørstedes Vej 5, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 713-1015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 05.03.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |               |
|------------------------|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 10.832     | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. 2.495.000 |
| Grundskyld             | kr. | 7.883      | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. 16.850    |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 248        | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået                                                                                                                                                                                                   | kr. 6.500     |
| Husforsikring          | kr. | 11.976     | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 2.518.350 |
| Renovation             | kr. | 3.594      | 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. |               |
| Skorstensfejning       | kr. | 936        |                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr. 35.470 |                                                                                                                                                                                                                                             |               |

#### 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.187 md. / 158.238 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.678 md. / 128.134 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: H. C. Ørstedes Vej 5, Taulov, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 713-1015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.956

Dato: 05.03.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

**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.

**Afviselser fra BBR**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at varmekilden på BBR er angivet til "Centralvarme med én fyringsenhed", men det er fjernvarme som er installeret på ejendommen og anvendes som den primære varmekilde.

Endvidere gøres opmærksom på følgende, jf. tilstandsrapporten:

Bygning A (Beboelse): Hems er ikke registeret i BBR

Bygning B (Værksted): Der fremgår ikke i BBR at værksted er opvarmet, samt der er toilet

Bygning D (Carport): Fremgår ikke i BBR

Bygning E (Overdækning/udhus): Overdækket areal nord for værksted fremgår ikke i BBR

Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

**Anden supplerende varmekilde**

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendomme, idet der er en brændeovn på ejendommen, som ikke er noteret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

**Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:**

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

**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-/år-sopgørelsen. 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.

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

## 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.