

Kristiansundsvej 12, 7000 Fredericia

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**17**
Kontant	**345.000**	Værelser	**1**
Ejerudgift	**1.226**	Grund m^2	**788**
Byggeår	**1950**		

Sagsnr. **713-1116**

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: Kristiansundsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 345.000
Sagsnr.: 713-1116
Ejerudgift/md.: kr. 1.226
Dato: 22.11.2026



Kolonihavehus med massere af potentiale

Velkommen til **Kristiansundsvej 12** – et kolonihavehus med masser af muligheder for at skabe dit helt eget fristed.

Huset byder på flere gode, store rum og fine detaljer. Fra stuen er der et stort panoramavindue med kig til haven samt direkte adgang til det hyggelige udendørsområde. Mellem køkken og spisestue står en pæn brændeovn med praktisk brændeholder, som skaber en hyggelig atmosfære.

Køkkenet er funktionelt indrettet med bl.a. opvaskemaskine, emhætte, håndvask og god skabsplads. Huset er tilsluttet vand, strøm og kloak og har både et mindre toilet samt et stort badeværelse med badekar/spa til to personer og separat brusekabine.

Udenfor venter en stor vestvendt haveanlæg med et hyggeligt bænkesæt med fire bænke omkring et bord – et oplagt samlingspunkt på de varme sommerdage. På grunden findes desuden tre udhuse og en garage, hvoraf det ene udhus har to gode rum og et andet en overdækket del, der eksempelvis kan anvendes til brændeopbevaring.

Grunden og flere af bygningerne trænger til en kærlig hånd og en grundig istandsættelse, men netop her ligger muligheden for at skabe en skøn kolonihave helt efter egne ønsker.

En oplagt mulighed for dig, der kan se potentialet og har lyst til at skabe dit eget hyggelige fristed.

Der indestås ikke for funktionaliteten for hårde hvidevarer i køkkenet, badekar/spa på badeværelset samt brændeovnen.

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

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: Kristiansundsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 713-1116
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 22.11.2026



Køkken



Køkken



Indendørs



Badeværelse



Set fra haven



Set fra vejen

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: Kristiansundsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 345.000

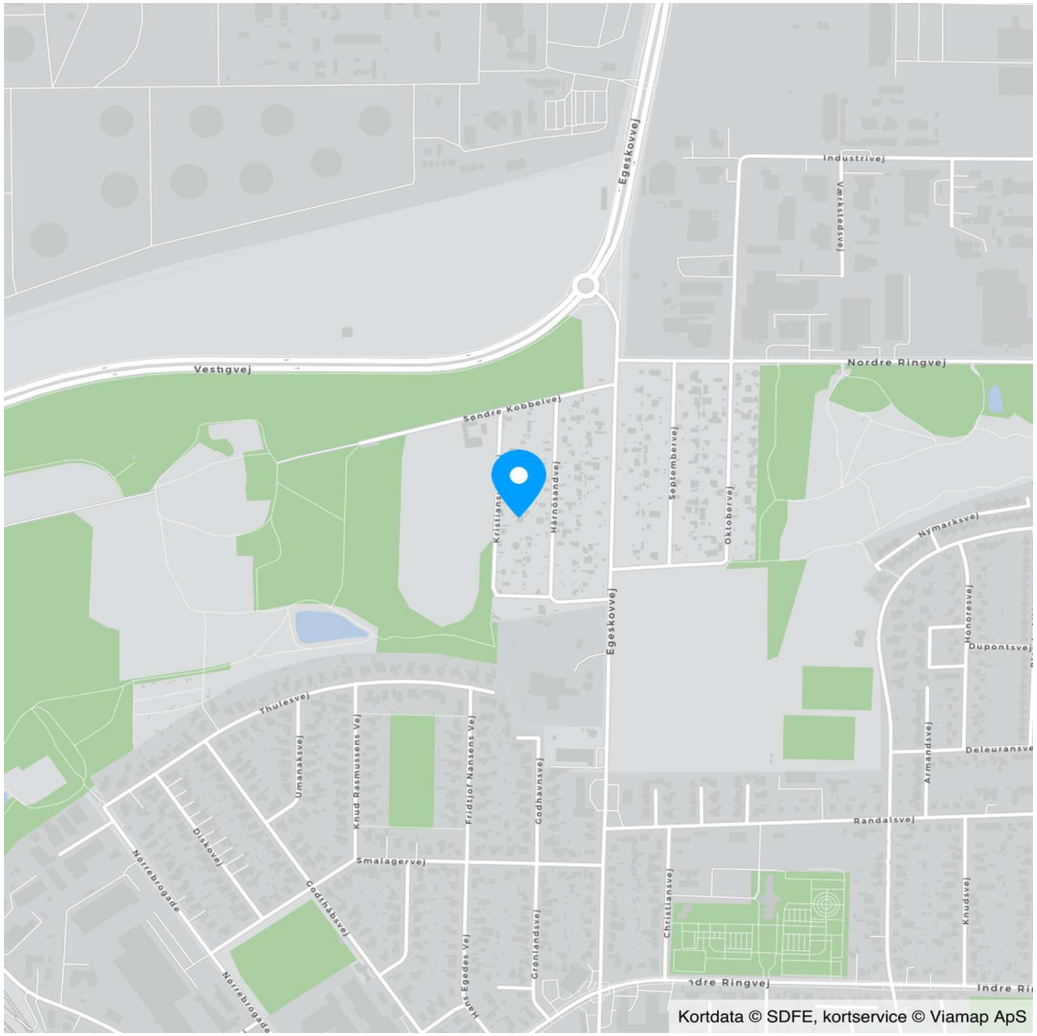
Sagsnr.: 713-1116
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 22.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



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: Kristiansundsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 713-1116
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	104g Fredericia Kobbeljorder
BFE-nr.:	5672617
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	361.000
Grundværdi:	714.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	288.800
Grundlag for grundskyld:	571.200

Arealer**

Grundareal:	788 m^2
Boligareal i alt:	17 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	18 m^2

** 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: 18.08.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 15.02.1956 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 3: 13.07.1978 - Lokalplan nr. 4
- Nr. 4: 22.12.2008 - anm hæftelser Dok om kloakanlæg mv.
- Nr. 5: 06.01.2011 - Der tinglyses salgsforbud på ejendommen med det herefter angivne indhold:
- Nr. 6: 23.09.2011 - Kreditorbeskyttelse jfr. rpl. § 513, stk. 1

Planer
Kommuneplan N.R.2 - Rekreativt område ved Randal Skov og Nyskov
Lokalplan LP338 - Kolonihaveområde ved Egeskovvej

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

Der indestås ikke for funktionaliteten

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej.

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

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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: Kristiansundsvej 12, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 713-1116
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.473
Grundskyld	kr.	7.426
Renovation (anslået)	kr.	3.593
Husforsikring	kr.	2.215
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.706

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	345.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.950
I alt	kr.	348.950

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.999 md. / 23.983 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.596 md. / 19.155 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

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.