



REAL



Trelde Næsvej 11, Trelde, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	262
Kontantpris	3.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.646	Grund m2	883
Byggear	2011	Energimærke	A1

Sagsnr. **73700704**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Alle 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. 86272739 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

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: Trelde Næsvej 11, Trelde, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 73700704
Ejerudgift/md.: kr. 2.646

Dato: 02.02.2026



Beskrivelse:

Flyt in nu - betal i 2026!

Velkommen til denne imponerende villa, der strækker sig over hele 262 kvadratmeter boligareal plus en ekstraordinær kælder på 150 kvadratmeter. Bygget i 2011, tilbyder dette hjem et moderne design kombineret med en praktisk indretning, som gør det ideelt for den store familie eller dem, der ønsker masser af plads.

Huset byder på fire rummelige soveværelser, der alle nyder godt af et stort lysindfald takket være de store vinduespartier. De to elegante badeværelser er udstyret med moderne faciliteter og giver både komfort og funktionalitet til dagligdagen. Den rummelige entre leder videre til et velindrettet bryggers, hvor hverdagens gøremål kan klares let og effektivt.

I stueplan og på 1. salen finder du sløbne betongulve med rød granit, hvilket skaber en stilfuld og vedligeholdelsesvenlig overflade. Fra køkken-alrummet er der direkte adgang til en vestvendt terrasse, hvor du kan nyde aftensolen i fulde drag. Førstesalen byder på en spektakulær udsigt over både fjord og mark – perfekt til at slappe af efter en lang dag.

Kælderen er ikke kun praktisk men også underholdende med sit værksted udstyret med bil lift samt et billardrum for hyggelige stunder med vennerne. Derudover findes her endnu et badeværelse samt viktualierum for optimal opbevaring.

Udenfor venter en velanlagt have komplet med haveskur indeholdende lukket depotrum, cykelparkering samt tørreplads og lille væksthuse – alt hvad man behøver for at nyde udelivet året rundt. Belliggende i et roligt kvarter har du nem adgang til både naturen ved Trelde Næs mod øst og Randsfjord mod vest.

Området omkring ejendommen er ideelt for familier; børnehaven og skolen ligger blot 1,2 km væk ad sikre cykelstier næsten hele vejen dertil. Indkøbsmuligheder findes indenfor kort afstand på 2,2 km mens gymnasiet ligger kun 6,6 km fra døren – alt sammen let nås via bybussen som stopper lige foran huset eller cykelstien indtil

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.

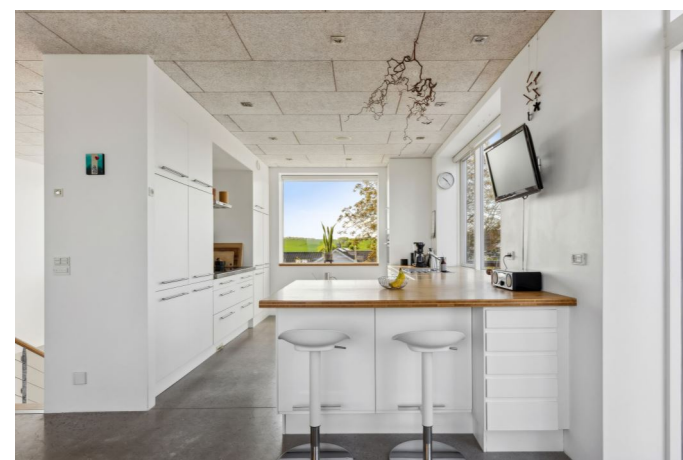
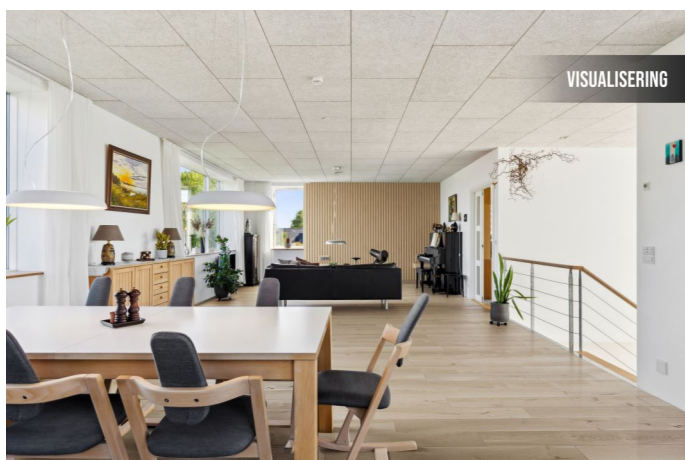
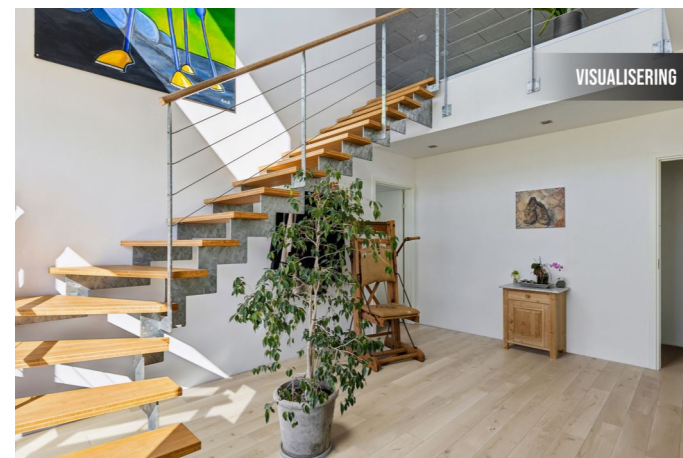
Ansvarlig ejendomsmægler: Carsten Andersen



Adresse: Trelde Næsvej 11, Trelde, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 73700704
Ejerudgift/md.: kr. 2.646

Dato: 02.02.2026



Adresse: Trelde Næsvej 11, Trelde, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 73700704
Ejerudgift/md.: kr. 2.646

Dato: 02.02.2026

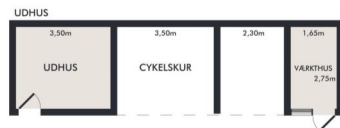
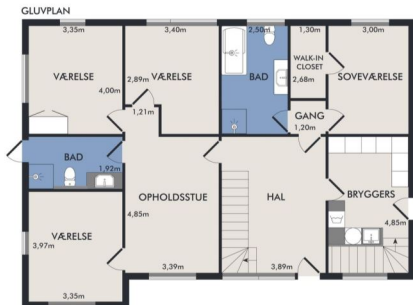




Adresse: Trelde Næsvej 11, Trelde, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 73700704
Ejerudgift/md.: kr. 2.646

Dato: 02.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



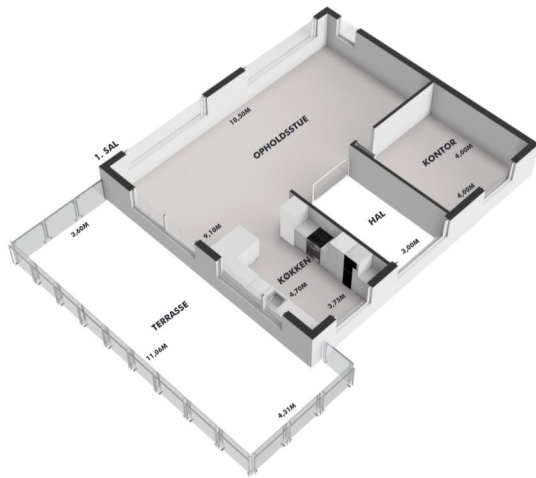
Vejledende plantegning uden ansvar



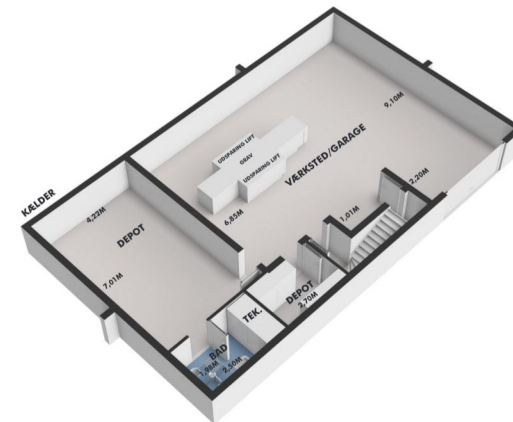
Adresse: Trelde Næsvej 11, Trelde, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 73700704
Ejerudgift/md.: kr. 2.646

Dato: 02.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



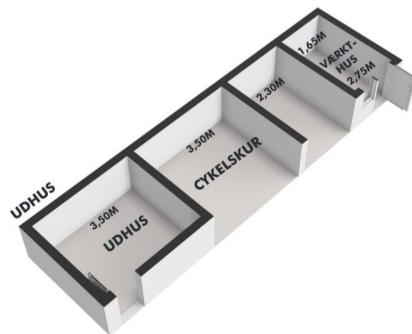
Vejledende plantegning uden ansvar



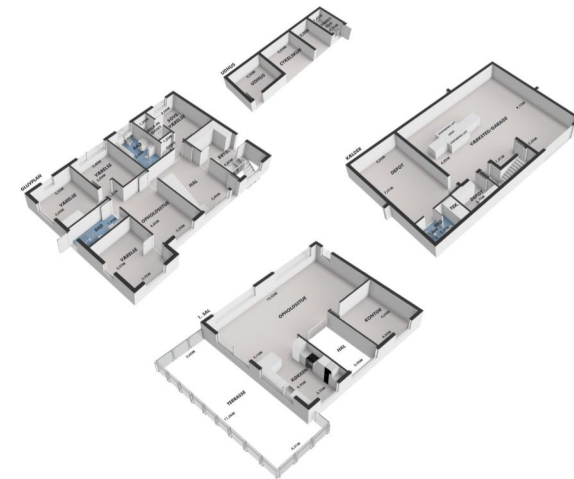
Adresse: Trelde Næsvej 11, Trelde, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 73700704
Ejerudgift/md.: kr. 2.646

Dato: 02.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Trelde Næsvej 11, Trelde, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 73700704
Ejerudgift/md.: kr. 2.646

Dato: 02.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 5 z Trelde, Fredericia Jorder
BFE-nr.: 5674306
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2011

Arealer*

Grundareal: 883 m²
Boligareal i alt: 262 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 151 m²
Udhus: 27 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 10.06.1970 lbnr. 4863-54 Anmærkning anm hæftelser, anm byrder
Tillægstekst Dok om byggemodning mv Filnavn: 54_Q_717
Nr. 1 lyst d. 10.06.1970 lbnr. 4863-54 Anmærkning anm hæftelser, anm byrder
Tillægstekst Dok om byggemodning mv Filnavn: 54_Q_717

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.220.000 kr.
Grundværdi: 554.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.376.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Trelde Næsvej 11, Trelde, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 73700704
Ejerudgift/md.: kr. 2.646

Dato: 02.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: GF: 95515665

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpeanlæg
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A1.

Adresse: Trelde Næsvej 11, Trelde, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 73700704
Ejerudgift/md.: kr. 2.646

Dato: 02.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.218	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	5.762	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.386
Husforsikring	kr.	4.801	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.860	I alt	kr.	4.036.236
Rottebekæmpelse	kr.	117			

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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

31.758

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/nettoydelser 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.397 md./ 256.767 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.295 md./ 207.543 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: 02.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Trelde Næsvej 11, Trelde, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 73700704
Ejerudgift/md.: kr. 2.646

Dato: 02.02.2026

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.: Vides ikke

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

Dit personlige Team.

Ejendomsmægler:
Carsten A.
26338620

Dunia Klitgaard Haddad
Kontor Stewardesse
Mail: dkh@mailreal.dk

Luna Andersen
Salg & backoffice
Mail: la@mailreal.dk