

REAL



## Irisvej 4, 7000 Fredericia

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>109</b>
Kontant	<b>1.295.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.692</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>508</b>
Byggeår	<b>1950</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **713-0997**

**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: Irisvej 4, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 713-0997  
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 08.04.2026



### Murermestervilla i 3 plan på hele 169 etagemeter beliggende i Blomsterkvarteret

Beliggende i Blomsterkvarteret tæt på Fredericia Voldanlæg og centrum finder vi på Irisvej 4 denne murermestervilla i 3 plan fra 50'erne, opført i karakteristisk byggestil fra denne tid.

Ejendommen trænger til en opdatering, men så har man også mulighederne for at sætte sit eget præg, dog er taget oplagt i 1999.

Ejendommen har sin optimale planløsning med 3 gode soverum på 1. salen og leverummene i stueplan og sin højloftet kælder med egen indgang.

Huset er logisk indrettet, hvilket giver en god sammenhæng imellem opholdsrum og værelser.

Ejendommen indeholder: Stor entré med op/ned gang til 1. sal eller kælder. Fin størrelse badeværelse, ældre men velholdt køkken, hvorfra man har mulighed for at åbne op til køkken/alrum i åben forbindelse til stuen.

1 salen rummer 3 gode rummelige værelser med flot bøgerparket og de mange vinduespartier giver en fantastisk lysindfald i alle værelserne.

Kælder med egen indgang fremstår højloftet og med flere gode disponible rum.

Haven fremstår nem og overskuelig og tilhørende ejendommen er der bygget et skur, som enten trænger til renovering eller nedrivning og herefter får man uanede muligheder for stort garageanlæg eller lignende.

Kontakt din lokale ejendomsmægler hos RealMæglerne Boligbutikken Fredericia på tlf.nr. 88 44 20 70 for en fremvisning!

### 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: Irisvej 4, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 713-0997  
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 08.04.2026

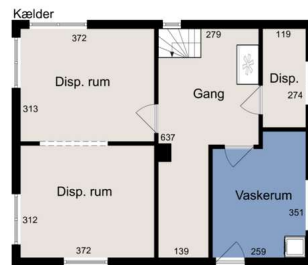
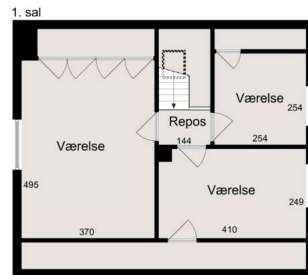




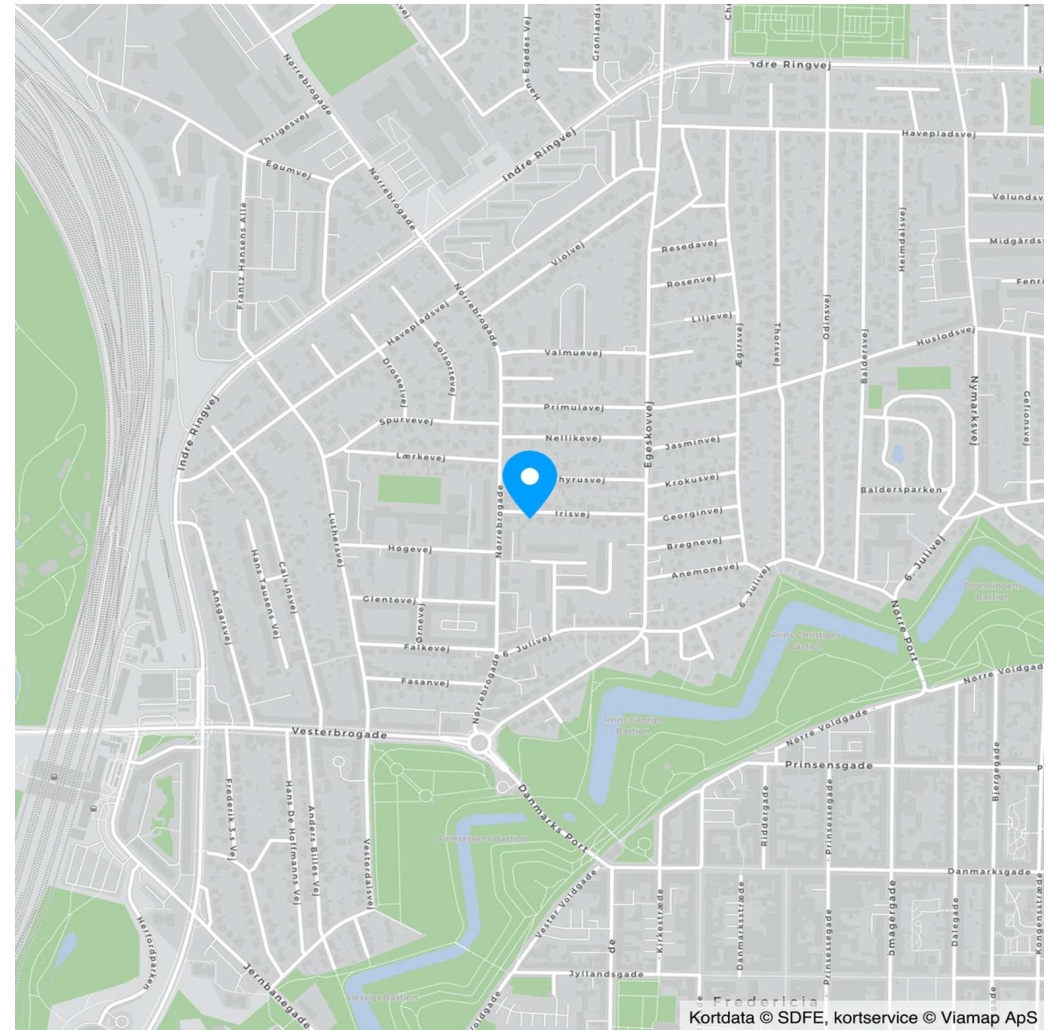
Adresse: Irisvej 4, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 713-0997  
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 08.04.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Kortdata © SDFE, kortservic © Viamap ApS

Adresse: Irisvej 4, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 713-0997  
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Fredericia  
Matr.nr.: 181v Fredericia Stadsjorder  
BFE-nr.: 5668324  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1950

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.262.000  
Grundværdi: 611.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.009.600  
Grundlag for grundskyld: 488.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 508 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 109 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 60 m<sup>2</sup>  
Garage: 36 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: 07.09.1909 - Dok om vej mv, brønd mv  
- Nr. 2: 27.11.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler  
- Nr. 3: 17.03.1987 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

**Planer**

Kommuneplan N.B.6 - Boligområde ved Vesterbrogade

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: Irisvej 4, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 713-0997  
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
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.

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.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.900 Forbrug: 117 GJ fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Irisvej 4, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 713-0997  
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.149	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	6.354	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	140	I alt	kr.	1.304.650
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.		
Husforsikring 2025	kr.	5.068			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.305			

**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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.143 md. / 85.718 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.723 md. / 68.681 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: 25.03.2026

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: Irisvej 4, 7000 Fredericia  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 713-0997  
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 08.04.2026

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:

# REAL

## 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.