

Irisvej 1, 7000 Fredericia

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**110**
Kontant	**1.395.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.625**	Grund m^2	**273**
Byggeår/ombygget	**1913/1963**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **713-0724**

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: Irisvej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-0724
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 24.11.2026



Charmerende Murermestervilla i Blomsterkvarteret

Yderst charmerende og delvist istandsat bolig udbydes nu til salg i det meget attraktive og rolige område på Irisvej i Blomsterkvarteret Fredericia. Fra ejendommen er der kort afstand til stort set alt - det skønne voldanlæg, indre by, Øster strand, skoler, indkøbs-faciliteter, banegården m.m. Som køber af denne ejendom får I tre brugbare etager, et herligt gårdmiljø og en central beliggenhed.

Man får fornøjelsen af 124 etagemeter samt garage med værksted på 25 m2 og et udhus på 22 m2. Ejendommen er logisk indrettet, hvilket giver en god sammenhæng imellem opholdsrum og værelser.

Ejendommens indretning: Stort lyst ældre køkken i funktionelt stand i åben forbindelse til alrummet med plads til hele familien samt god størrelse stue. En fordelingsgang med tilstødende nyere opført badeværelse i år 2022 med gulvvarme. 1. salen byder på 3 værelser og kælderen kan anvendes til opmagasinering eller til spillerum. 2 gode udehuse samt stor garage med el-port. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Book en fremvisning hos din lokale Realmæglerne Boligbutikken Fredericia på tlf.nr. 88

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: Irisvej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-0724
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 24.11.2026








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

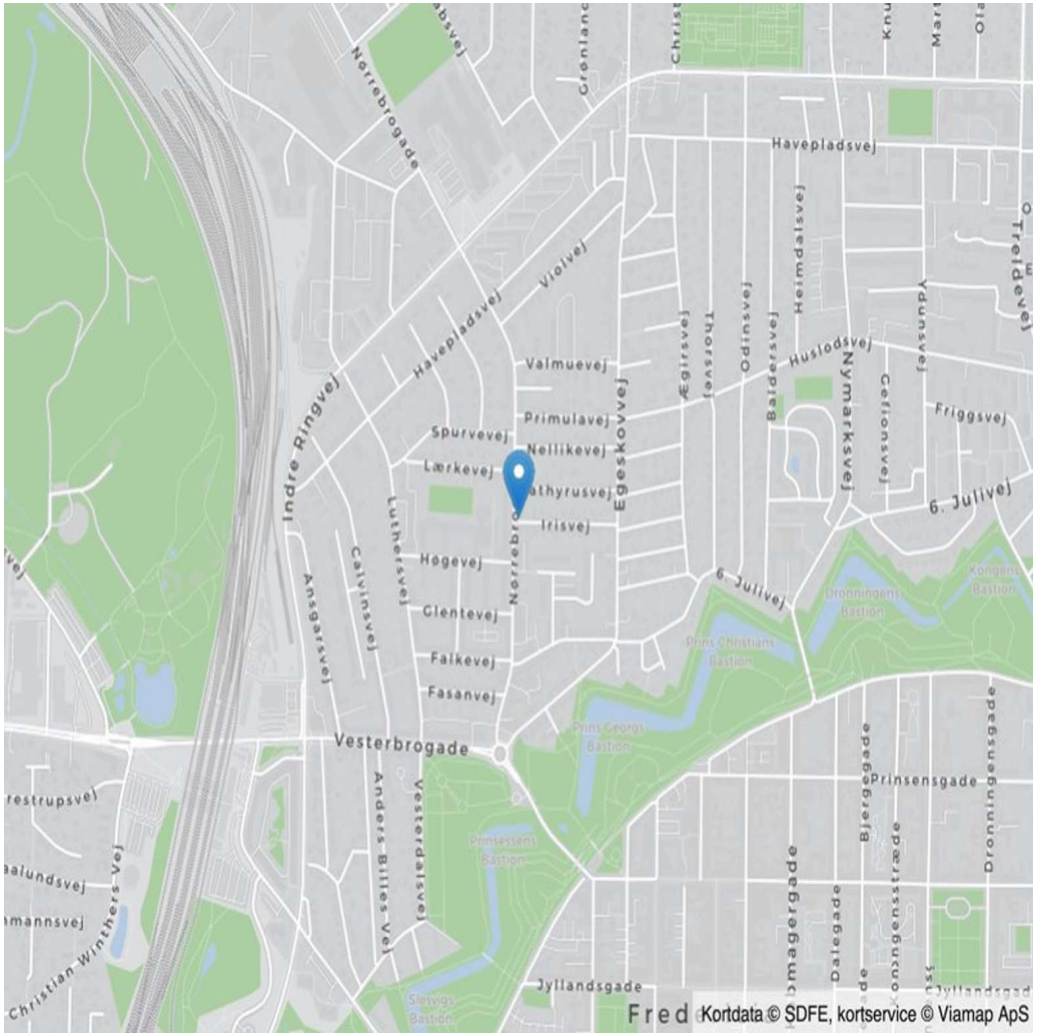
Adresse: Irisvej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-0724
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 24.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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: Irisvej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-0724
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	182y Fredericia Stadsjorder
BFE-nr.:	5668348
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1913/1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.279.000
Grundværdi:	489.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.023.200
Grundlag for grundskyld:	391.200

Arealer**

Grundareal:	273 m²
Boligareal i alt:	110 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	14 m²
Udhus:	22 m²
Garage:	25 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: 07.09.1909 - Dok om vej mv, brønd mv
- Nr. 2: 08.02.1964 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Planer
Kommuneplan N.B.6 - Boligområde ved Vesterbrogade

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

De værende hårde hvidevarer i køkkenet.

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: Irisvej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-0724
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 24.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring a/s
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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.912 Forbrug: 53 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

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

Adresse: Irisvej 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 713-0724
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.218
Grundskyld	kr.	5.086
Rottebekæmpelse (2024)	kr.	77
Husforsikring (2023)	kr.	4.134
Skorstensfejning (2024)	kr.	1.095
Renovation, anslået	kr.	3.896
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.506

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.750
I alt	kr.	1.412.000

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.

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.884 md. / 94.603 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.318 md. / 75.820 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

Adresse: Irisvej 1, 7000 Fredericia Kontantpris: kr. 1.395.000	Sagsnr.: 713-0724 Ejerudgift/md.: kr. 1.625	Dato: 24.11.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 900.000
Nr. 4: hovedstol kr. 586.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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.

Brændeovn
Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.
Bevaringsværdi
Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 6.

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.