

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: Karl Af Rises Vej 8, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: WB-26007
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 16.09.2026



Indflytningsklar villa med stor have, gildesal og central beliggenhed i Karise

Velkommen til en indflytningsklar og stemningsfuld villa midt i Karise, hvor klassisk charme fra 1881 møder en lys, pæn og moderne indretning. Boligen rummer 139 veldisponerede kvadratmeter og byder på en hverdag med god plads, fine opholdsrum og fleksible indretningsmuligheder. Her får I en bolig, der fremstår klar til at danne rammen om næste kapitel.

Boligens hjerte er det rummelige og lyse køkken, som ligger i naturlig forlængelse af den hyggelige spisestue. Det giver en indbydende ramme om morgenmad, lektielæsning og lange middage med familie og venner. Den store, lyse stue har gode lysforhold og masser af plads til afslapning og samvær. På førstesalen findes to gode værelser, der nemt kan indrettes som soveværelser, børneværelser eller kontor.

En særlig kvalitet er tilbygningen med den store gildesal, der giver ejendommen et ekstra og særdeles anvendeligt opholdsareal. Her er plads til festlige sammenkomster, kreativ udfoldelse eller den pladskrævende fritidsinteresse. I direkte forbindelse ligger et praktisk bryggers, mens garagen giver gode rammer om bil, opbevaring og værksted. Det er et oplagt aktiv, som gør boligen ekstra alsidig.

Udenfor venter en dejlig stor have på den 1.373 m² store grund, hvor der er rig mulighed for leg, udeliv, køkkenhave og rolige stunder i solen. Taget er fra 2020 og er en værdifuld detalje i den velholdte helhed. Beliggenheden er helt central i Karise med få minutters gang til tog, indkøb, skole og børneinstitutioner. I får dermed både den nemme, nære hverdag og en bolig med plads til at leve livet – inde såvel som ude.

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: Nichlas Skovgaard Hansen

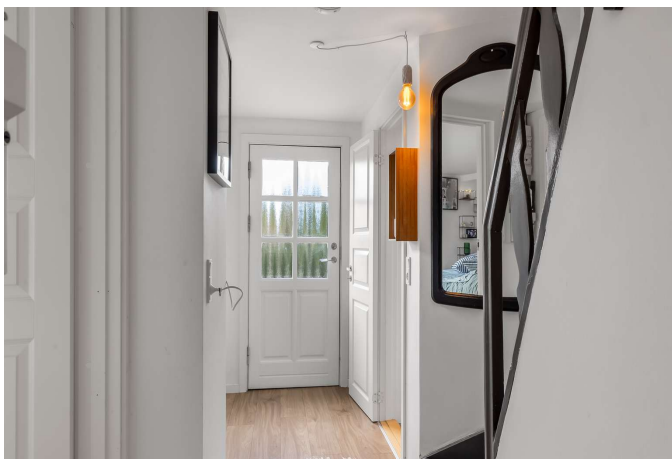
Adresse: Karl Af Rises Vej 8, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: WB-26007
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 16.09.2026



Facade



Entré



Køkken



Køkken



Køkken

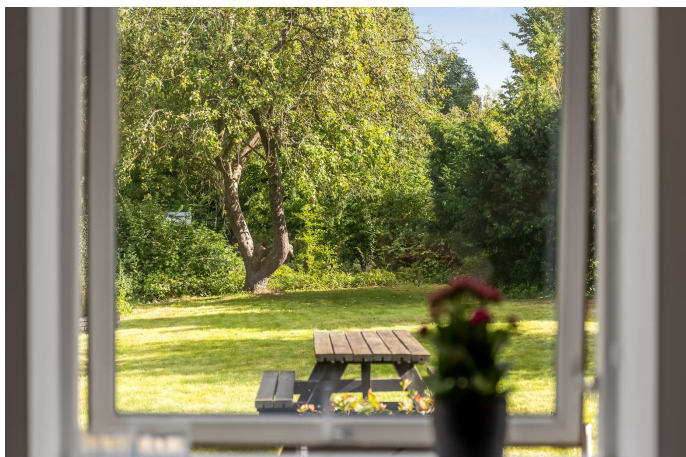


Køkken

Adresse: Karl Af Rises Vej 8, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: WB-26007
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 16.09.2026



Udsigt



Køkken



Stue



Stue



Udsigt



Stue

Adresse: Karl Af Rises Vej 8, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: WB-26007
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 16.09.2026



Stue



Soveværelse



Udestue



Badeværelse



Gang



Bryggers

Adresse: Karl Af Rises Vej 8, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: WB-26007
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 16.09.2026



Gildestue



Gildestue



Repos



Værelse



Udsigt



Værelse

Adresse: Karl Af Rises Vej 8, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: WB-26007
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 16.09.2026



Værelse



Facade



Facade



Facade



Have



Have

Adresse: Karl Af Rises Vej 8, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: WB-26007
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 16.09.2026



Have



Have



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

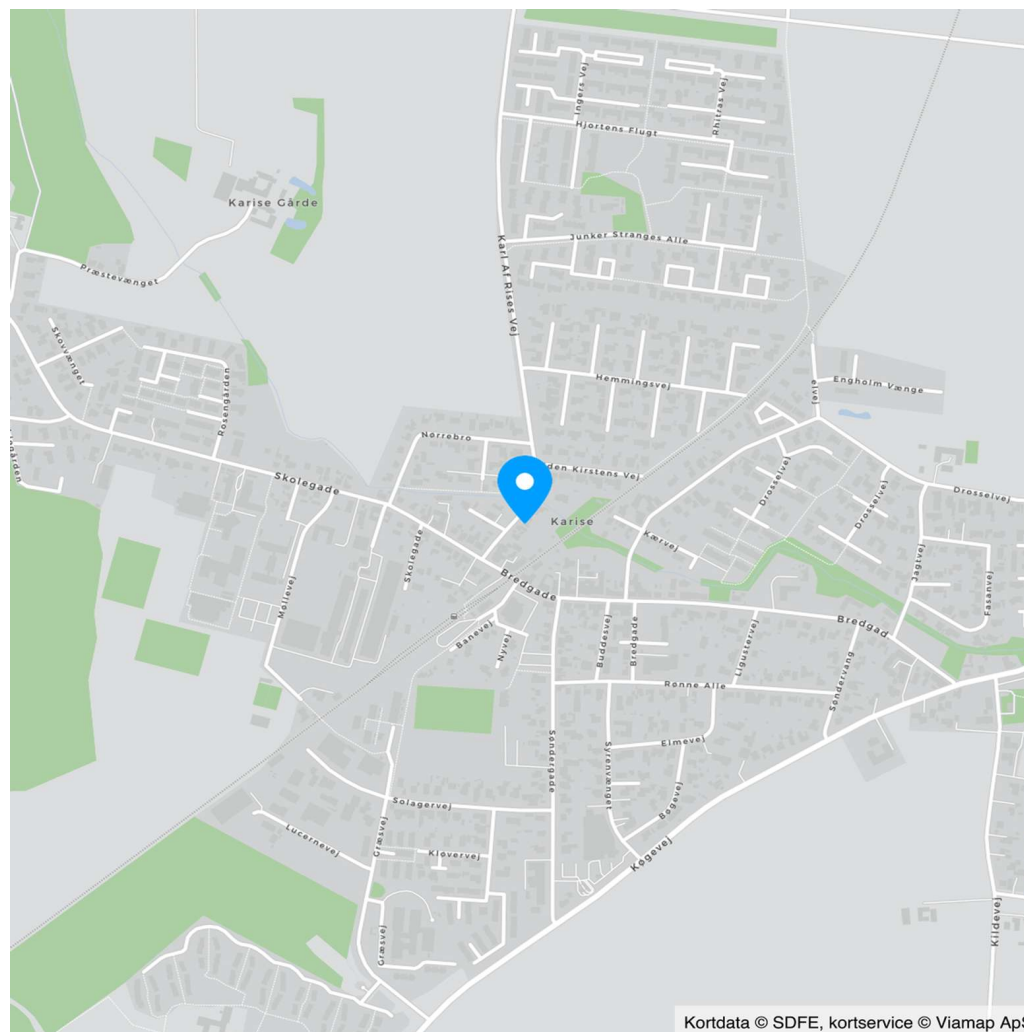
Adresse: Karl Af Rises Vej 8, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: WB-26007
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 16.09.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Karl Af Rises Vej 8, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: WB-26007
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 16.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 9o Karise By, Karise
BFE-nr.: 2585101
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1881

Arealer**

Grundareal: 1.373 m²
Boligareal i alt: 139 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 13 m²
Garage: 40 m²
Drivhus: 9 m²
Udhus: 16 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.342.000
Grundværdi: 1.260.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.073.600
Grundlag for grundskyld: 1.008.000

** 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: 14.10.1870 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 20.05.1881 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 17.10.1884 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 4: 17.11.1938 - Dok om årlig vandafgift, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1A
- Nr. 5: 09.10.1996 - Lokalplan nr. 200-13

Planer

Kommuneplan K-B1 - Karise Boligområde
Lokalplan 200-13 - Karise bymidte
Spildevandsplan 2026

Tilbehør:

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

Indbygningskomfur mrk. Bosch, indbygningsovn mrk. Hisense, emhætte mrk. Silverline, microovn mrk. Ukendt, køleskab mrk. Wasco, fryser mrk. Wasco, opvaskemaskine mrk. Bosch, ----- Vaskemaskine og tørretumbler medfølger IKKE

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Karl Af Rises Vej 8, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: WB-26007
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 16.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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.

Kloakering

Sælger gør opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et kloakopland, hvor der pt. er fælleskloakeret.

Der er jf. ejendomsdatarapport ikke påtænkt ændringer af spildevandsforholdene pt. Sælger gør opmærksom på, at det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, som vil blive pålagt at afholde omkostninger i forbindelse med eventuelle fremtidige krav om kloakændring.

Køber kan hverken nu eller senere gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i anledning heraf.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.300 Forbrug: 3.840 Kg træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Karl Af Rises Vej 8, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: WB-26007
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 16.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.475
Grundskyld	kr.	8.064
Rottebekæmpelse	kr.	198
Husforsikring	kr.	4.962
Skorstensfejning	kr.	693
Renovation	kr.	4.460

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
I alt	kr.	1.807.650

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 23.853

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: Karl Af Rises Vej 8, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: WB-26007
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 16.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 1.333.000
Nr. 7: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen