

## 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: Hemmingsvej 17, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: WB-26073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026



### Et hjem der spiller – for både familien og elregningen

Velkommen til Hemmingsvej – et sted hvor hverdagen spiller, naboerne smiler, og hvor både familien og økonomien får lidt bedre vilkår.

Denne 1-plans villa byder på 143 veldisponerede kvadratmeter, hvor der er tænkt over tingene, så du slipper for at gøre det. Her er tale om et hjem, der er lige til at flytte ind i. Og ja, du kan næsten nøjes med at pakke tandbørsten og kaffemaskinen.

Boligen rummer 3 gode værelser, der nemt kan fordeles mellem børn, forældre, hjemmekontor eller hvad livet nu kræver. Derudover finder du et ekstra rum i forlængelse af stuen med indgang fra køkkenet som oplagt som viktualierum, hobbyrum eller måske dit nye "jeg-ordner-det-i-morgen"-rum.

Husets hjerte er det åbne og lyse køkken, hvor solen strømmer ind og skaber en rar ramme om både madlavning og hverdagens små øjeblikke. Her er der plads til både det planlagte og det spontane.

Stuen fremstår indbydende med helt nyt bambusgulv, som tilfører både varme og stil – og som samtidig kan holde til alt fra hyggelige filmaftener til lidt mere energiske danseoptrin.

Badeværelse og gæstetoilet er løbende renoveret, så du undgår de klassiske projekter, der ellers hurtigt kan snige sig ind på to-do-listen. Her er det hele pænt, funktionelt og klar til brug.

De tekniske forbedringer er også værd at nævne: Solceller fra 2023, luft-til-vand varmepumpe fra 2024 og delvist nye vinduer fra 2026 – alt sammen noget, der både kan mærkes på komforten og på budgettet.

Udenfor venter en nem og overskuelig have, som er lige til at gå til. Her er plads til leg, afslapning og grill – uden at weekenden forsvinder i havearbejde. Med andre ord: mere hygge, mindre pligt.

### 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: Hemmingsvej 17, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: WB-26073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026



Facade



Gang



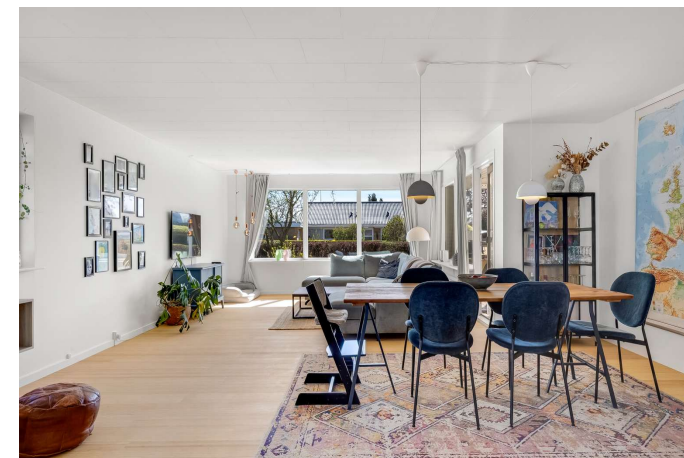
Gang



Stue



Stue



Stue

Adresse: Hemmingsvej 17, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: WB-26073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026



Stue



Stue



Udsigt



Stue



Stue



Stue

Adresse: Hemmingsvej 17, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: WB-26073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Soveværelse



Værelse

Adresse: Hemmingsvej 17, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: WB-26073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Gæstetoilet



Bryggers

Adresse: Hemmingsvej 17, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: WB-26073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026



Facade



Facade



Have



Have



Have

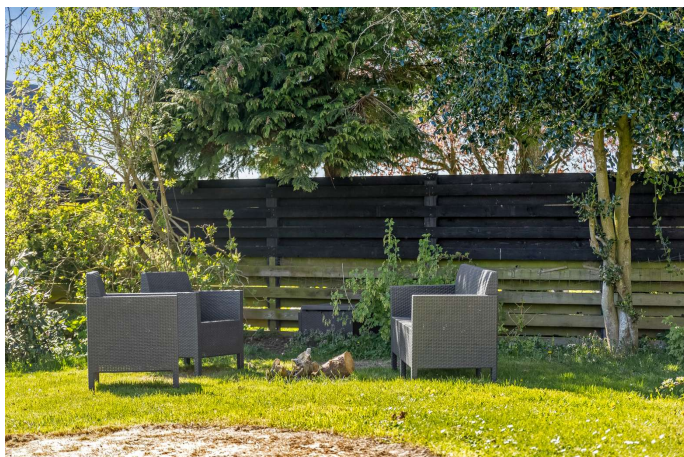


Have

Adresse: Hemmingsvej 17, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: WB-26073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026



Have



Have



Have



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Adresse: Hemmingsvej 17, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: WB-26073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026



Terrasse



Terrasse





Adresse: Hemmingsvej 17, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: WB-26073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbolig  
Kommune: Faxe  
Matr.nr.: 1cæ Karise By, Karise  
BFE-nr.: 2584860  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.477.000  
Grundværdi: 798.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.181.600  
Grundlag for grundskyld: 638.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 744 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 143 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 22 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: 22.05.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 23.05.1973 - Dok om oversigt mv  
- Nr. 3: 22.04.1982 - Lokalplan nr. 200-4

**Planer**

Kommuneplan K-B1 - Karise Boligområde  
Lokalplan 200-4 - Karise nord

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab, skabsfryser, køleskab, opvaskemaskine, elkøkken, emhætte, EL-Ladestander, \_\_\_\_\_ -  
Medfølger IKKE: Vaskemaskine og tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hemmingsvej 17, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: WB-26073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug: 9.763 kWh EL  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens 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 salgsoptillingens 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hemmingsvej 17, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: WB-26073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	6.026
Grundskyld	kr.	5.107
Rottebekæmpelse	kr.	180
Husforsikring	kr.	6.151
Skorstensfejning	kr.	664
Renovation	kr.	4.460
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.588

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	15.000
I alt	kr.	2.124.450

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.

**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: Hemmingsvej 17, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: WB-26073  
Ejerudgift/md.: kr. 1.882

Dato: 01.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 350.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 1.150.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 1.466.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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. 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 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.

**Vedvarende energianlæg**

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er solcelleanlæg. Anlægget afleveres i brugbar stand. I forbindelse med overdragelse af ejendommen, skal der ske aflæsning af produktion og overdragelse af anlægget. Køber indhenter, udfylder og indsender ejerskifteblanket til Energistyrelsen i overensstemmelse med den til enhver tid gældende procedure herfor. Såfremt sælgers tiltrædelse er påkrævet, står sælger til rådighed herfor.

**Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Sælger oplyser, at ejendommens brændeovn er produceret i 2007.

**Varmepumpe**

Sælger oplyser, at varmepumpen er opsat i vinteren 2024. 1. anbefalede service er efter 2 år efter montering og derefter 1 gang årligt.