

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: Bredgade 15, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: WB-26097
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.08.2026



Første indtryk betyder noget – og Bredgade 15 skuffer bestemt ikke.

Bag den charmerende facade gemmer sig et indflytningsklart byhus på samlet 183 veludnyttede kvadratmetre, hvor den klassiske charme fra 1890 smukt går hånd i hånd med moderne komfort. Huset er sat flot i stand; lyst, indbydende og med en skøn atmosfære, der får én til at føle sig hjemme fra det øjeblik, man træder indenfor.

Boligen byder på gode, rummelige opholdsrum med et dejligt lysindfald og masser af plads til både hverdagslivet og de hyggelige stunder med familie og venner. Her er tænkt over detaljerne, så du kan flytte direkte ind og begynde et nyt kapitel.

Udenfor venter en fantastisk grund på hele 1.167 kvm, hvor den idylliske beliggenhed helt ned til åen skaber en særlig ro. Her kan du nyde morgenkaffen med udsigt til det rolige vand, lytte til fuglenes sang eller blot læne dig tilbage og nyde omgivelserne. Det er en have, der både indbyder til leg, afslapning og lange sommeraftener samt drivhus.

Komforten er samtidig helt i top med en energieffektiv luft til vand varmepumpe, som suppleres af en hyggelig pilleovn, der spreder både varme og stemning på de kølige dage.

Bredgade 15 er kort sagt en bolig, der kombinerer sjæl, charme og moderne bekvemmeligheder med en beliggenhed, som de færreste kan prale af. Her får du byens faciliteter inden for rækkevidde – og naturen lige uden for havedøren. Et hjem, der skal opleves.

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: Mads Werner

Adresse: Bredgade 15, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: WB-26097
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.08.2026



Entré



Entré



Værelse



Spisestue / Alrum



Spisestue / Alrum



Spisestue / Alrum

Adresse: Bredgade 15, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: WB-26097
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.08.2026



Spisestue / Alrum



Spisestue / Alrum



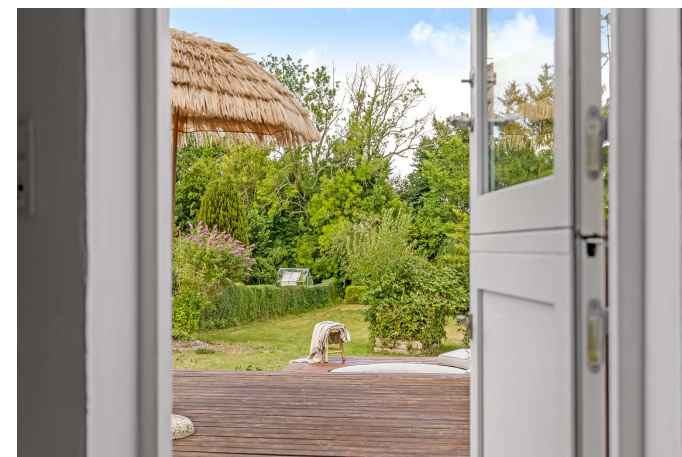
Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Bredgade 15, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: WB-26097
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

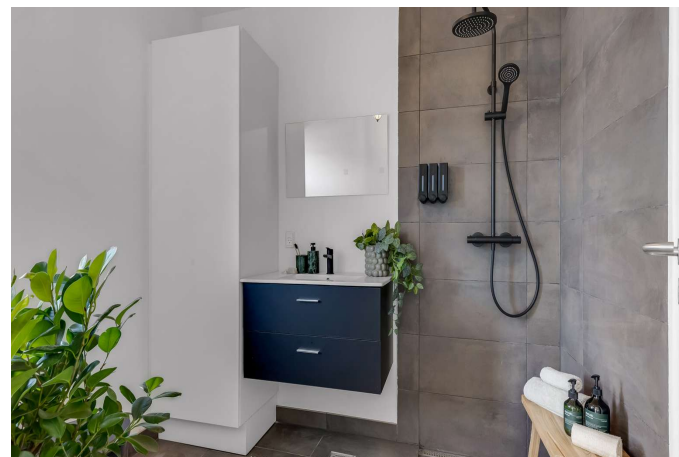
Dato: 14.08.2026



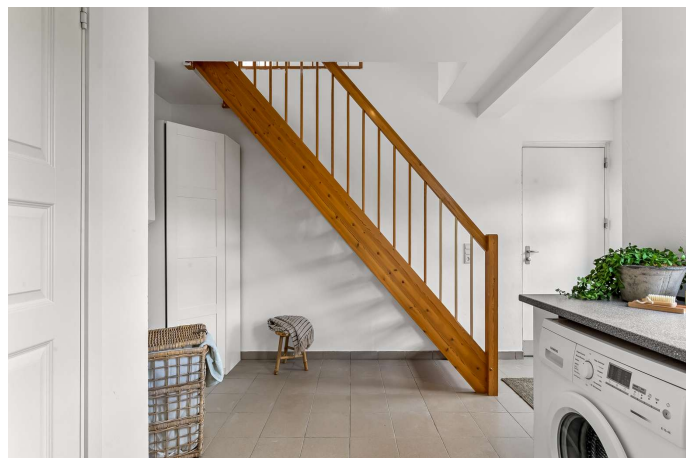
Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Baggang / Bryggers



Baggang / Bryggers



Baggang / Bryggers

Adresse: Bredgade 15, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: WB-26097
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.08.2026



Trappe



Stue



Stue



Stue



Stue



Kontor

Adresse: Bredgade 15, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: WB-26097
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.08.2026



Udsigt fra kontor



Udsigt fra kontor



Soveværelse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Bredgade 15, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: WB-26097
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.08.2026



Terrasse



Terrasse



Have



Have



Have



Have

Adresse: Bredgade 15, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: WB-26097
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.08.2026



Drivhus

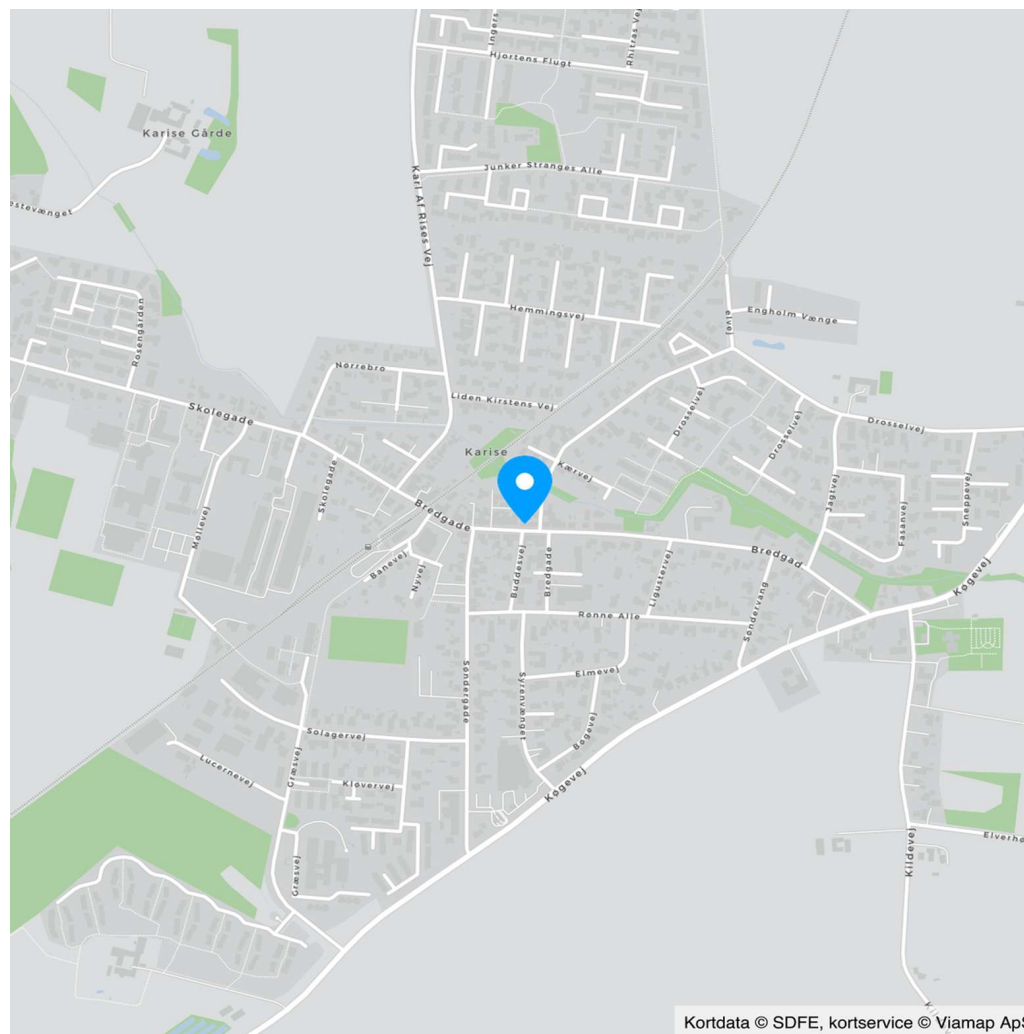


Have

Adresse: Bredgade 15, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: WB-26097
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.08.2026





Adresse: Bredgade 15, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: WB-26097
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 9bc Karise By, Karise m.fl.
BFE-nr.: 2585130
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1890/2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 1.491.000
Grundværdi: 629.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.192.800
Grundlag for grundskyld: 503.200

Arealer**

Grundareal: 1.167 m²
- heraf vej 87 m²
Boligareal i alt: 158 m²

Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 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: 14.01.1870 - Dok om vej mv, Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige
- Nr. 2: 17.11.1938 - Dok om årlig vandafgift, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1A
- Nr. 3: 28.10.1955 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 09.10.1996 - Lokalplan nr. 200-13

Planer

Kommuneplan K-C1 - Karise Bymidte
Lokalplan 200-13 - Karise bymidte
Lokalplan 200-4 - Karise Nord

Spildevandsplan: <https://www.faxekommune.dk/da/borger/spildevand-kloak/spildevandsplan>

Varmeplan:

<https://www.faxekommune.dk/da/borger/klima-energi/varmeplanlaegning/varmeplan-2022>

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Bauknecht), Vaskemaskine (Siemens), Komfur (Hisence), Ovn (Hisence), Emhætte (Termex), Køle/fryseskab (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bredgade 15, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: WB-26097
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.700 Forbrug: 8.118 KWh EL + 1,1 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

BBR-meddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske arealer på ejendommen, idet

Lille kartoffelkælder i bolig ikke er registreret - byggesagkyndig har skønnet arealet.

Drivhus ikke er registreret i BBR - byggesagkyndig har skønnet arealet.

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bredgade 15, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: WB-26097
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.083	Kontantpris	kr. 1.645.000
Grundskyld	kr.	4.026	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 11.750
Husforsikring	kr.	5.894	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 10.768
Rottebekæmpelse	kr.	144	I alt	kr. 1.667.518
Renovation	kr.	4.460	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.	
Skorstensfejning	kr.	1.000		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.607		

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: Bredgade 15, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: WB-26097
Ejerudgift/md.: kr. 1.801

Dato: 14.08.2026

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 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. 5: hovedstol kr. 563.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen