



## 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: Nørrebro 21, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 02.07.2026



### Hyggelig rødstensvilla på attraktiv villavej i hjertet af Karise

Velkommen til Nørrebro 21 – en velholdt og hyggelig rødstensvilla på 117 velindrettede kvadratmeter, beliggende på en dejlig 797 m<sup>2</sup> stor grund i et roligt og attraktivt villakvarter.

Villaen er opført i 1967 og byder på en klassisk planløsning med en god udnyttelse af boligens kvadratmeter. Her får du en bolig med en varm og hjemlig atmosfære, hvor både den lille familie, førstegangskøberen eller parret kan skabe et skønt hjem med plads til hverdagen.

Den overskuelige grund giver rig mulighed for både leg, afslapning og hyggelige sommeraftener på terrassen, samtidig med at haven er nem at holde.

Beliggenheden er en af boligens helt store kvaliteter. Nørrebro er en stille og familievenlig villavej, hvor børn trygt kan færdes, og hvor naboerne hilser på hinanden. Samtidig er du kun en kort gå- eller cykeltur fra byens mange faciliteter.

Karise er en aktiv stationsby med et stærkt lokalsamfund og alt det, der gør hverdagen nem. Byen tilbyder skole fra 0.-9. klasse, daginstitutioner, indkøbsmuligheder, idrætsfaciliteter, foreningsliv og togstation med gode forbindelser mod blandt andet Køge, Næstved og København. Her får du den perfekte kombination af en rolig hverdag tæt på naturen og en beliggenhed med nem adgang til større byer.

Nørrebro 21 er kort sagt en bolig med masser af potentiale, en attraktiv beliggenhed og de perfekte rammer for dig, der drømmer om et hyggeligt hjem i en velfungerende by, hvor fællesskab, natur og hverdag går hånd i hånd.

### 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: Nørrebro 21, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 02.07.2026



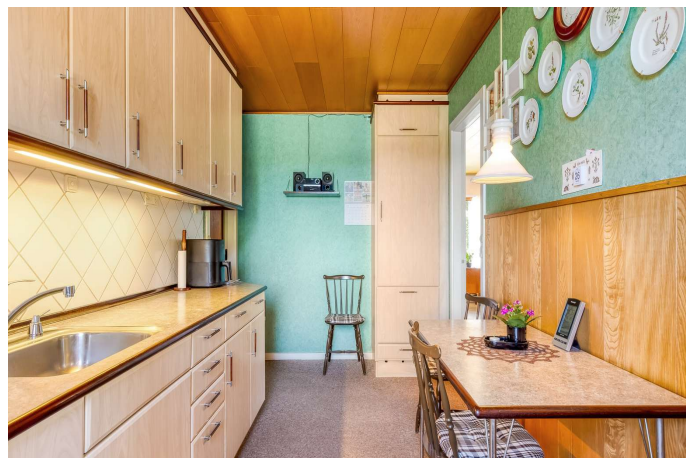
Have



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Nørrebro 21, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 02.07.2026



Stue



Badeværelse



Værelse



Soveværelse



Bryggers



Have

Adresse: Nørrebro 21, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 02.07.2026



Have



Overdækket terrasse



Have



Have



Have





Adresse: Nørrebro 21, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbolig  
Kommune: Faxe  
Matr.nr.: 5bd Karise Gde., Karise  
BFE-nr.: 2585666  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1967

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.376.000  
Grundværdi: 622.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.100.800  
Grundlag for grundskyld: 497.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 797 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 117 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 45 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: 06.07.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Ikke til hinder for prioritering  
- Nr. 2: 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):

Køleskab mrk. Gram, Elkomfur med keramisk kogeplade mrk. Siemens, emhætte mrk. Ukendt,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørrebro 21, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Uoverensstemmelser på BBR-ejermeddelelse**

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

Drivhus ikke er registreret på BBR-meddelelsen

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.800 Forbrug: 2.114 KBM GAS

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E + E



Adresse: Nørrebro 21, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.614
Grundskyld	kr.	3.981
Rottebekæmpelse	kr.	178
Husforsikring	kr.	5.650
Renovation	kr.	4.460
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.883

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
I alt	kr.	1.505.850

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: Nørrebro 21, 4653 Karise  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 02.07.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen