

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: Drosselvej 28, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26139
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.08.2026



Indflytningsklar villa med masser af albuerum

På Drosselvej 28 i Karise finder du denne særdeles velholdte villa fra 1978, der fremstår i flot stand og er lige til at flytte ind i. Her får du en rummelig bolig med hele 169 velindrettede boligkvadratmeter samt en skøn udestue på hele 54 m², der forlænger sommeren og skaber et fantastisk ekstra opholdsrum.

Boligen er indrettet med tre gode værelser, men planløsningen giver samtidig gode muligheder for at etablere yderligere værelser, hvis familiens behov ændrer sig. Husets naturlige samlingspunkt er den imponerende, store stue, hvor der er god plads til både hyggelige sofaaftener og store familie-sammenkomster. Her kan hele familien samles omkring langbordet i den indbydende atmosfære.

Huset fremstår gennemgående lyst, velholdt og yderst funktionelt, hvilket gør det til et oplagt valg for familien, der ønsker en bolig uden behov for renovering.

Beliggenheden er mindst lige så attraktiv som boligen. Ejendommen ligger fredeligt for enden af en blind sidevej, hvor trafikken er minimal, og børnene trygt kan lege. Samtidig er du i gåafstand til Karises mange daglige faciliteter med indkøb, skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og togstation – en kombination, der gør hverdagen super nem.

Drosselvej 28 er kort sagt boligen til familien, der ønsker masser af plads, en indflytningsklar bolig og en rolig beliggenhed tæt på alt det, hverdagen kræver.

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: Drosselvej 28, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26139
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.08.2026



Mastefoto



Gang



Gang



Stue



Stue



Stue

Adresse: Drosselvej 28, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26139
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.08.2026



Stue



Udsigt



Terrasse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Drosselvej 28, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26139
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

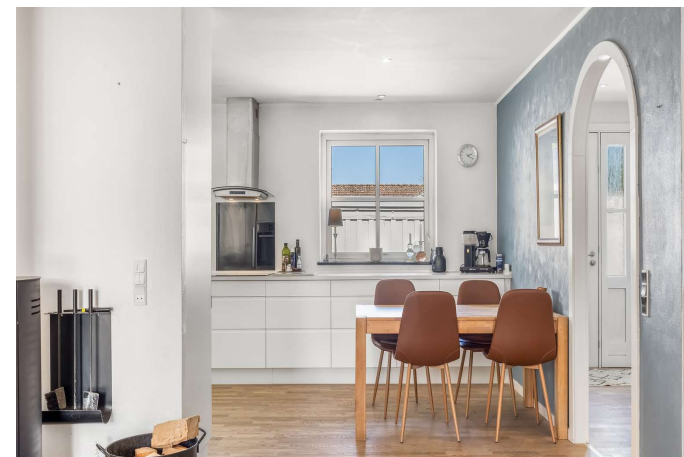
Dato: 06.08.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Drosselvej 28, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26139
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.08.2026



Køkken



Udestue



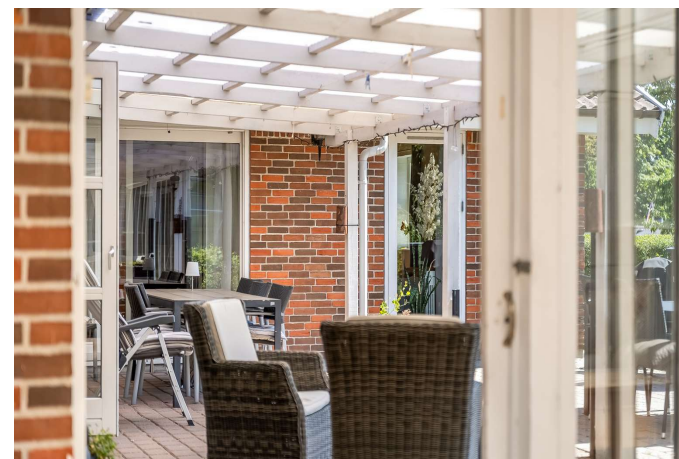
Udestue



Udestue



Udestue

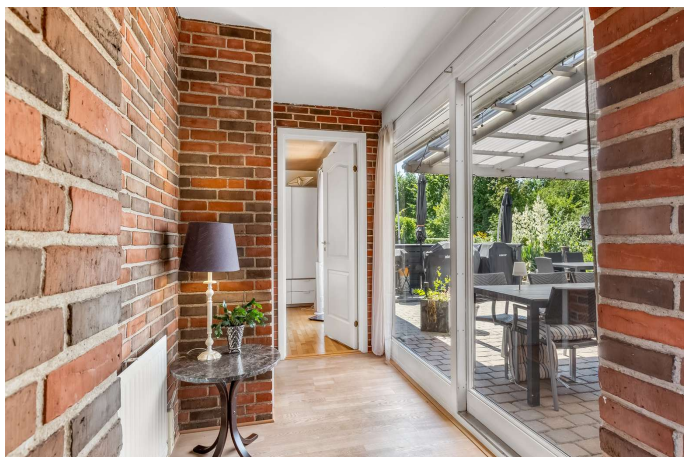


Terrasse

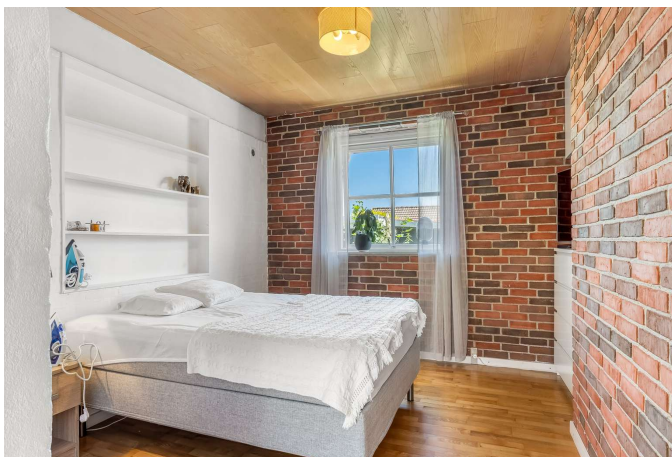
Adresse: Drosselvej 28, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26139
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.08.2026



Gang



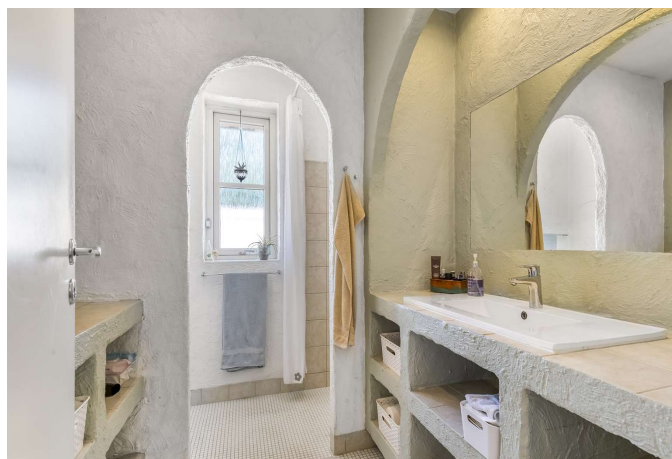
Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Badeværelse

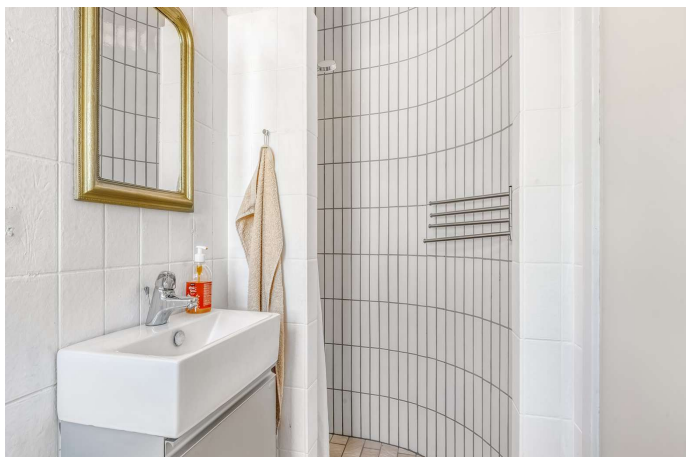


Badeværelse

Adresse: Drosselvej 28, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26139
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.08.2026



Badeværelse



Bryggers



Hobbyrum



Værksted



Facade



Facade

Adresse: Drosselvej 28, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26139
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.08.2026



Facade



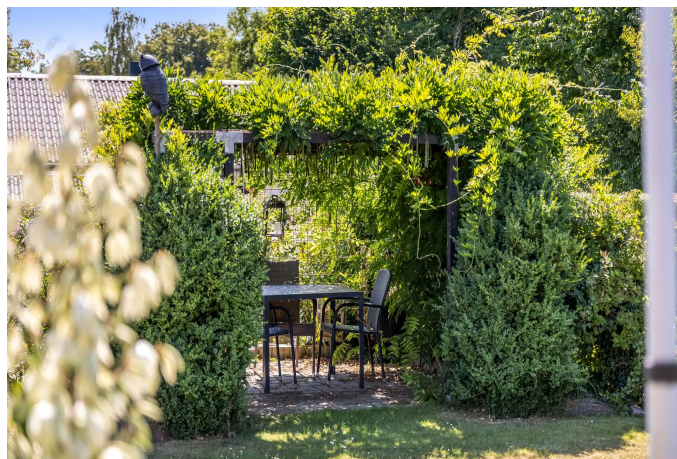
Have



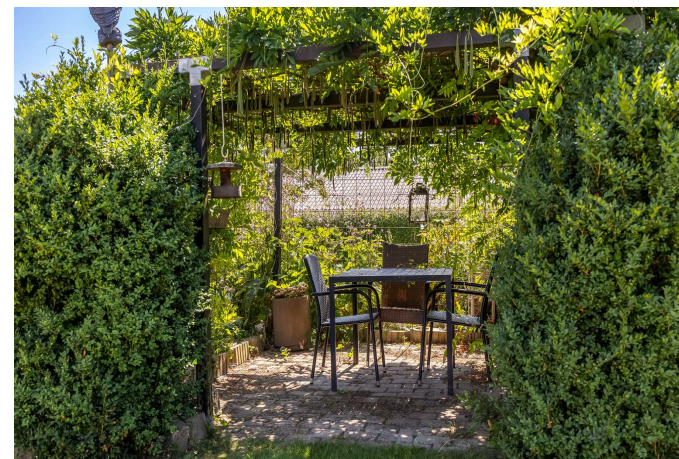
Have



Have



Have



Have

Adresse: Drosselvej 28, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26139
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.08.2026



Have



Have



Have



Have



Have



Have



Adresse: Drosselvej 28, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26139
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.08.2026



Have

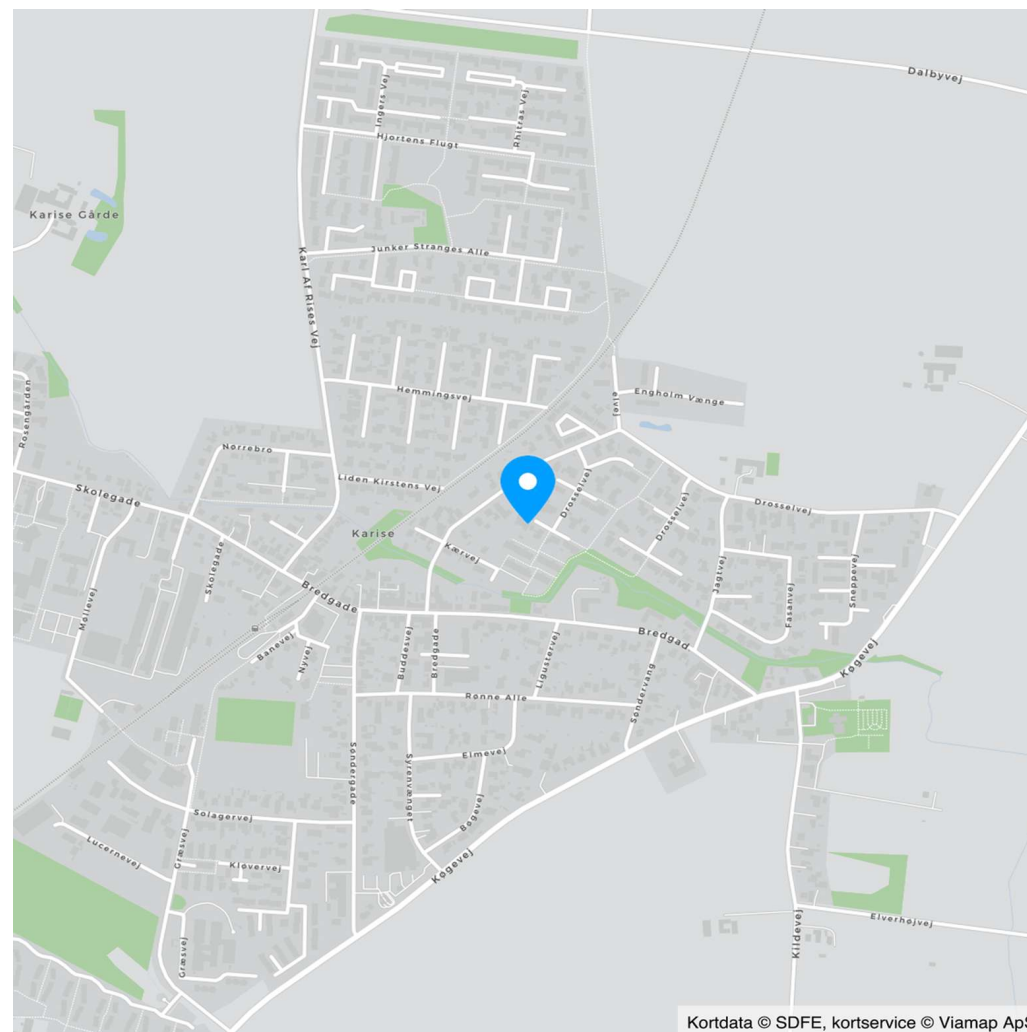
Adresse: Drosselvej 28, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26139
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.08.2026



Plantegning



Adresse: Drosselvej 28, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26139
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 1el Karise By, Karise
BFE-nr.: 2584898
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.927.000
Grundværdi: 724.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.541.600
Grundlag for grundskyld: 579.200

Arealer**

Grundareal: 922 m²
Boligareal i alt: 169 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 54 m²
Carport: 53 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: 12.11.1976 - Byplanvedtægt nr. 200-1
- Nr. 2: 26.09.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder bestemmelser om salg, Vedr 1EQ

Planer

Kommuneplan K-B1 - Karise Boligområde
Lokalplan 200-1 - Drosselvej
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):

De i ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger som besat af køber i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Drosselvej 28, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26139
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal Forsikring G/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 varmekonsum:

Udgift kr.: 18.400 Forbrug: 11.670 KWh EL + 0,9 skrm brænde

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 salgsoptstillingens 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 D



Adresse: Drosselvej 28, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26139
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.862	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	4.634	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Rottebekæmpelse	kr.	242	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.878
Husforsikring	kr.	5.808	Indskud til grundejerforening	kr.	50
Grundejerforeningskontingent	kr.	800	I alt	kr.	2.523.778
Skorstensfejning	kr.	1.368	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.		
Renovation	kr.	4.609			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.322			

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: Drosselvej 28, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26139
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.08.2026

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. 3: hovedstol kr. 250.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Præstebjerg

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 stemmer ikke med faktiske forhold

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

Overdækket terrasse 33 kvm er ikke registeret i BBR - areal er skønnet af byggesagkyndig.
Udhus 28 kvm er ikke registeret i BBR - areal er skønnet af byggesagkyndig

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptstillingen 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.

Dødsbo sælger

Køber er oplyst om, at sælger er et dødsbo, og derfor ikke har boet i ejendommen. Ejendommen sælges uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, kap.1, herunder medfølgende hårde hvidevarer. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangel.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer areal, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Drosselvej 28, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26139
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.08.2026

Grundejerforening

Køber er oplyst om, at der er medlemspligt til grundejerforeningen.
Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtigelser hertil. Køber modtager kopi af vedtægter samt seneste regnskab.