

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: Ligustervej 5, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26160
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 14.10.2026



Klassisk murerstervilla med 158 etagemeter og en have, man forelsker sig i

På Ligustervej 5 venter en klassisk murerstervilla fra 1938 med masser af charme, gode muligheder og en helt særlig have. Her får I 94 m² bolig samt en anvendelig kælder på 64 m² – i alt 158 etagemeter fordelt over tre plan.

Allerede ved ankomsten fornemmer man husets klassiske udtryk og den dejlige beliggenhed. Indenfor byder stueplanet velkommen med en entré, hvorfra der er adgang til boligens køkken, som fremstår i god stand. Køkkenet ligger i åben forbindelse med den store vinkelstue, og her får hverdagen de helt rigtige rammer med god plads til både spisebord, sofarangrangement og hyggelige stunder med familie og venner.

Førstesalen er i dag indrettet som ét stort og rummeligt værelse. Har familien brug for flere værelser, er der gode muligheder for at ændre indretningen, så etagen kan rumme op til tre værelser. Det giver huset en fleksibilitet, som gør det muligt at tilpasse boligen efter både familiens størrelse og behov.

Badeværelset fremstår, ligesom køkkenet, i god og brugbar stand, mens kælderplanet på hele 64 m² giver masser af ekstra plads til opbevaring, vaskefaciliteter, værksted, hobbyrum eller hvad netop jeres hverdag kalder på.

Og så er der grunden.

Hele 1.177 m² med god plads omkring huset, grønne omgivelser og flere frugttræer. Her kan børnene boltre sig, de voksne finde en solrig krog, og familiens havemenneske kan få rigeligt at arbejde med. Det er en have med plads til både leg, afslapning, køkkenhave og lange sommeraftener under åben himmel.

Ligustervej 5 ligger godt placeret i Karise med kort afstand til både station og indkøb.

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: Ligustervej 5, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26160
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 14.10.2026



Stue



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Ligustervej 5, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26160
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 14.10.2026



Stue



Stue



Stue



Entré



Trappe



Repos

Adresse: Ligustervej 5, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26160
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 14.10.2026



Værelse



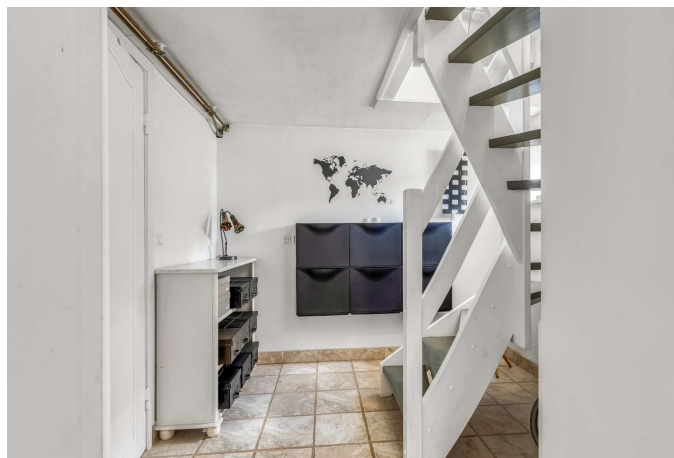
Værelse



Soveværelse



Soveværelse



Gang



Bryggers

Adresse: Ligustervej 5, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26160
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 14.10.2026



Disponibelt rum



Toilet



Badeværelse



Badeværelse



Facade



Facade

Adresse: Ligustervej 5, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26160
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 14.10.2026



Facade



Facade



Have



Have



Have



Have

Adresse: Ligustervej 5, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26160
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 14.10.2026



Terrasse

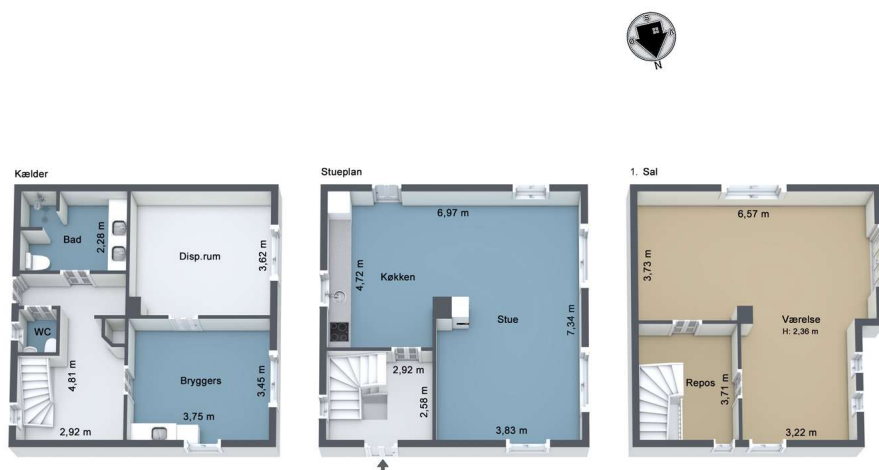


Have

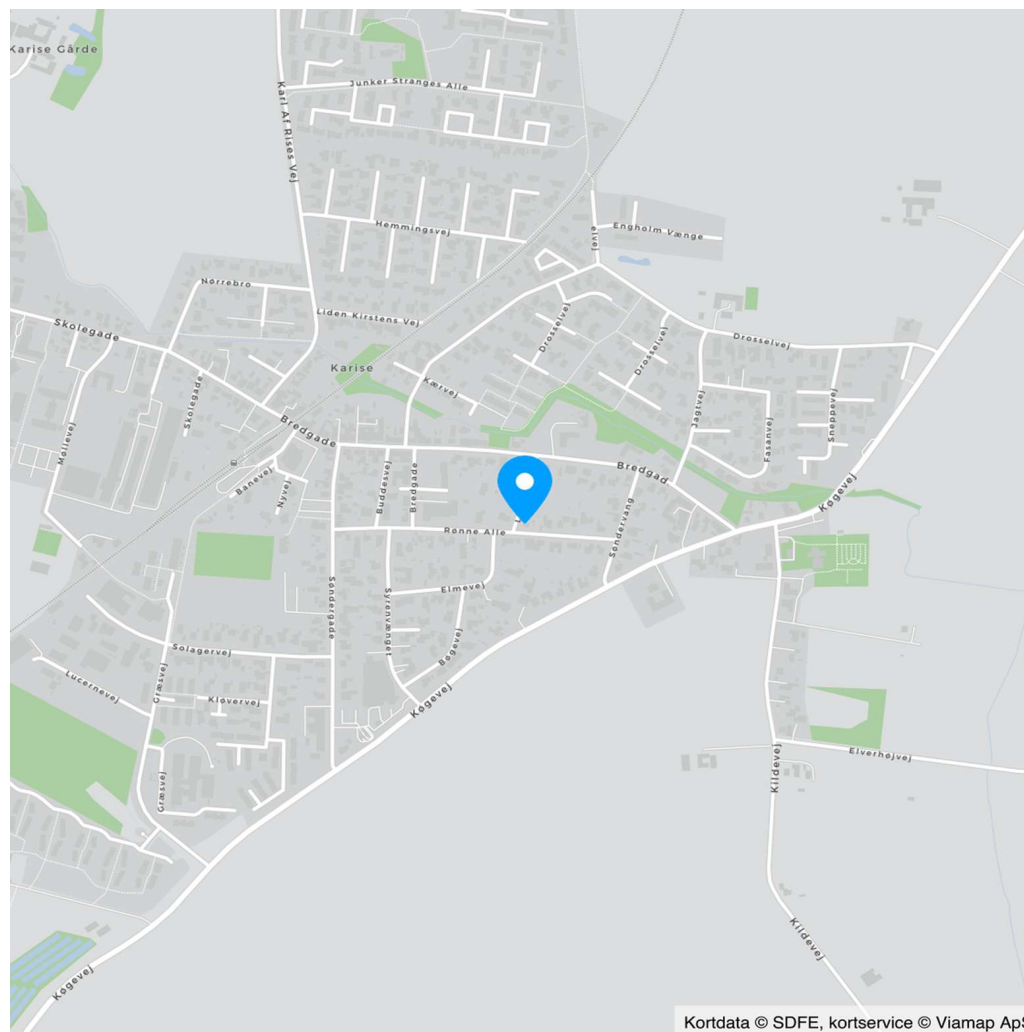
Adresse: Ligustervej 5, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26160
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 14.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Ligustervej 5, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26160
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 14.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbolig
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	9du Karise By, Karise
BFE-nr.:	2585226
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.421.000
Grundværdi:	754.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.136.800
Grundlag for grundskyld:	603.200

Arealer**

Grundareal:	1.177 m ²
- heraf vej	257 m ²
Boligareal i alt:	94 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	64 m ²
Udhus:	21 m ²

** 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: 15.09.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 17.11.1938 - Dok om årlig vandafgift, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1A
- Nr. 3: 25.03.1982 - Lokalplan nr. 200-5, Vedr 9FB

Planer

Kommuneplan K-B1 - Karise Boligområde
Lokalplan 200-5 - Karise syd
Spildevandsplan 2026

Tilbehør:

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

Komfur mrk. Ukendt, Ovn mrk. Ukendt, kogeplader 2 stk i mini thekøkken, emhætte mrk. Ukendt, køle-/fryseskab mrk. Ukendt, opvaskemaskine mrk. Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ligustervej 5, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26160
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 14.10.2026

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:

BBR-meddelelsen stemmer ikke

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

Det skønnes, at boligarealet for bygningen afviger fra BBR - jf. tilstandsrapporten

Køber er oplyst om, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af arealet samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

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

Brændeovne med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.700 Forbrug: 8.366 KWh EL
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
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 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"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Ligustervej 5, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26160
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 14.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.798	Kontantpris	kr. 2.295.000
Grundskyld	kr.	4.826	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 15.650
Rottebekæmpelse ANSLÅET	kr.	130	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.493
Husforsikring - ANSLÅET	kr.	6.500	I alt	kr. 2.318.143
Skorstensfejning	kr.	805	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.	4.460		
OK Nærværme abonnement på varmepumpe	kr.	25.200		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.719		

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: Ligustervej 5, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26160
Ejerudgift/md.: kr. 3.977

Dato: 14.10.2026

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 hvilen- de 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. 4: hovedstol kr. 985.000
Nr. 5: hovedstol kr. 250.000
Nr. 7: hovedstol kr. 336.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen