Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

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: Rhitras Vej 34, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: WB-26199
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 04.11.2026



Her får familielivet plads – og skuldrene lov til at falde ned

Nogle hjem kan noget særligt. Man begynder næsten med det samme at forestille sig hverdagen. Børnene, der leger i haven. En kop kaffe i solen. Og følelsen af at komme hjem til fred og ro efter en dag, hvor der har været fart på det hele.

Sådan et hjem finder I på Rhitras Vej 34 i Karise.

Her venter et dejligt Lind & Risør-hus fra 2006 med 164 kvm i ét plan, gulvvarme overalt og en beliggenhed i et skønt, børnevenligt område. Et sted, hvor omgivelserne giver lyst til at sætte tempoet lidt ned, og hvor der er gode rammer om både de små hverdagsøjeblikke og de store familiedage.

Boligens størrelse giver plads til familielivet, mens indretningen i ét plan gør det nemt at have hele hjemmet inden for rækkevidde. Her slipper I for trapper og får glæden ved gulvvarme i hele huset – også på de morgener, hvor de bare fødder rammer gulvet lidt tidligere, end man havde håbet.

Og så er der haven. Den slags have, der gør det svært at nøjes med at kigge ud ad vinduet. Her får I en skøn grund med plads til leg, udeliv og afslapning. Til boldspil og bare tæer i græsset, til en stille stund med en bog og til de sommerdage, hvor aftensmaden gerne må trække ud, fordi ingen rigtig har lyst til at gå indenfor.

De praktiske rammer følger heldigvis med. En god indkørsel giver en nem ankomst til huset, og med en carport på 25 kvm samt et indbygget udhus på yderligere 25 kvm er der også plads til meget af det, der følger med livet i hus. Cykler, haveredskaber, legetøj og alle de ting, man først opdager, hvor meget fylder, når man mangler et sted at stille dem.

På Rhitras Vej 34 får I et hjem, hvor hus, have og omgivelser spiller dejligt sammen. Her er fred og ro, plads omkring jer og en tryg base for familien i et område, der er let at holde af.

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

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Rhitras Vej 34, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: WB-26199
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 04.11.2026



Gang



Gang



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Rhitras Vej 34, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: WB-26199
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 04.11.2026



Udsigt



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Rhitras Vej 34, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: WB-26199
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 04.11.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Rhitras Vej 34, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: WB-26199
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 04.11.2026



Stue



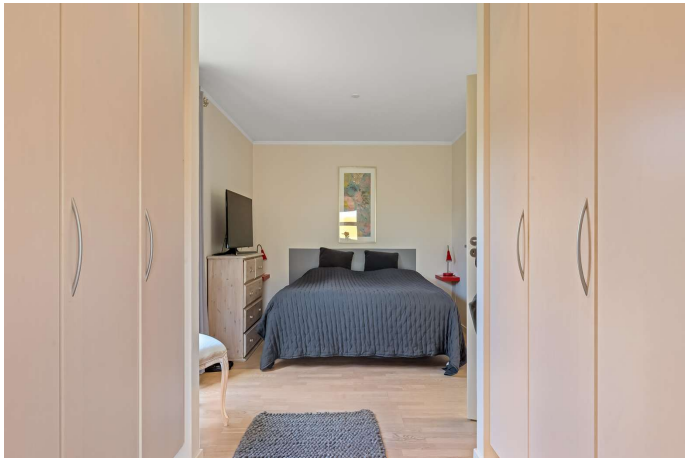
Terrasse



Stue



Udsigt



Værelse



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Rhitras Vej 34, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: WB-26199
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 04.11.2026



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse





Badeværelse

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Rhitras Vej 34, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: WB-26199
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 04.11.2026



Bryggers



Facade

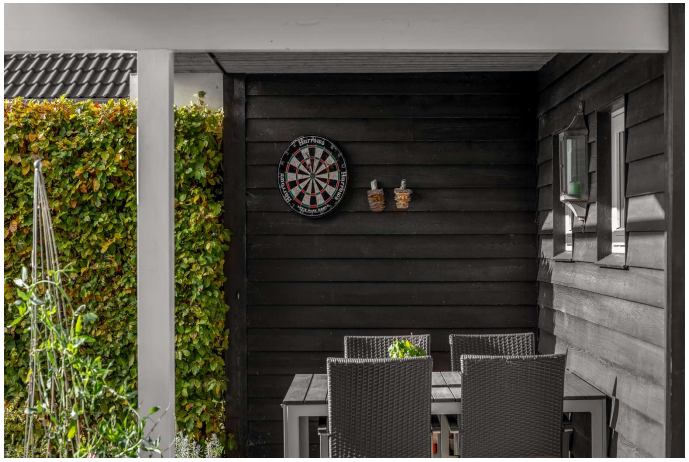


Facade





Facade



Terrasse

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Rhitras Vej 34, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: WB-26199
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 04.11.2026



Facade



Have



Facade



Have



Facade



Facade

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Rhitras Vej 34, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: WB-26199
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 04.11.2026



Have



Facade



Overdækket terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Rhitras Vej 34, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: WB-26199
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 04.11.2026



Facade

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Rhitras Vej 34, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 3.495.000

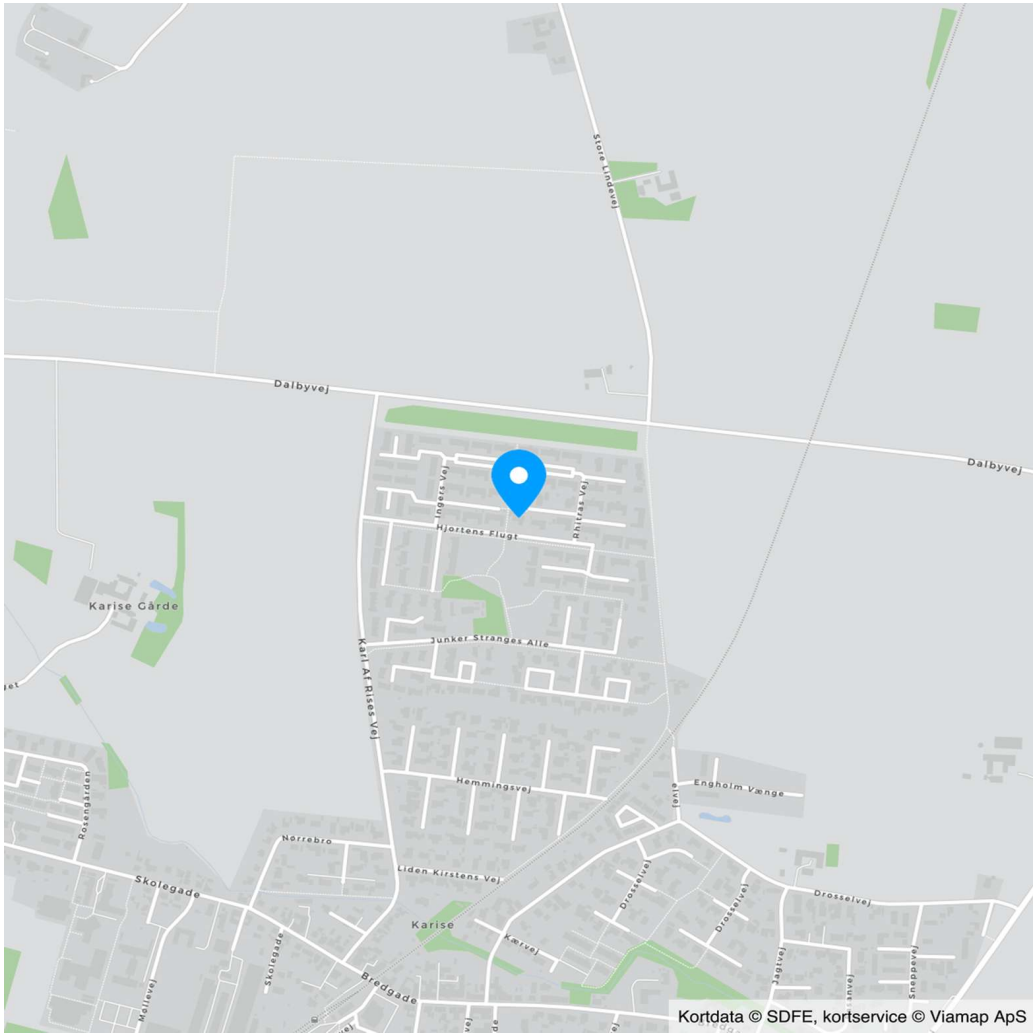
Sagsnr.: WB-26199
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 04.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Rhitras Vej 34, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: WB-26199
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbolig
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	11dd Karise By, Karise
BFE-nr.:	9522267
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.905.000
Grundværdi:	920.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.324.000
Grundlag for grundskyld:	736.000

Arealer**

Grundareal:	884 m^2
Boligareal i alt:	164 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	50 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: 17.11.1938 - Dok om årlig vandafgift, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1A
- Nr. 2: 16.04.2003 - Lokalplan 200-17

Planer
Kommuneplan K-B1 - Karise Boligområde
Lokalplan 200-17 - Boligområde ved Vestergården

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

Induktion kogeplade mrk. De Dietrich (2022), ovn mrk. De Dietrich (2022), emfang mrk. Witt (2022), køleskab mrk. De Dietrich (2022), opvaskemaskine mrk. De Dietrich (2022), vaskemaskine mrk. LG (2022),
---------- skabsfryser og køleskab i udhus medfølger IKKE

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Rhitras Vej 34, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: WB-26199
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 04.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 1.168 kbm GAS + 1307 KWh EL
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke C

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Rhitras Vej 34, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: WB-26199
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.852
Grundskyld	kr.	5.888
Rottebekæmpelse	kr.	211
Husforsikring	kr.	6.182
Renovation	kr.	4.460
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.593

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.032
I alt	kr.	3.525.882

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.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Rhitras Vej 34, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: WB-26199
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 04.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.321.000
Nr. 4: hovedstol kr. 136.000
Nr. 5: hovedstol kr. 400.000
Nr. 6: hovedstol kr. 213.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation