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: Rosengården 52, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26207
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 18.11.2026



Et overskueligt hjem med plads til hverdagen – og ro omkring dig

På Rosengården 52 i Karise venter et halvt dobbelthus, der er oplagt til dig, som ønsker egen bolig og have i en størrelse, hvor der også bliver tid til at nyde det hele. Her får du 92 kvm bolig på en grund på 415 kvm – i et hyggeligt og roligt område med kort afstand til hverdagens fornødenheder.

Indenfor byder boligen på to værelser, stue, køkken, gang og badeværelse. En overskuelig indretning med plads til både samvær og privatliv, uanset om det ekstra værelse skal bruges til børn, gæster eller hjemmekontor.

Stuen bliver det naturlige samlingspunkt, hvor der er plads til at sætte sig godt til rette efter dagens gøremål. Køkkenet danner rammen om hverdagens madlavning, og med gulvvarme i hele huset er komforten tænkt med fra rum til rum. Opvarmningen sker med en luft til vand-varmepumpe.

Udenfor giver grunden mulighed for at skabe dit eget grønne fristed. Måske drømmer du om blomster, lidt køkkenhave eller blot en god havestol og kaffe i koppen. Her er plads til udeliv, uden at havearbejdet behøver at fylde hele weekenden.

Beliggenheden fuldender hjemmet. Du bor fredeligt i Karise og samtidig tæt på indkøb, station og byens øvrige tilbud. Det gør hverdagen nem – og hjemkomsten rar.

Rosengården 52 er til dig, der gerne vil have dit eget, lidt grønt omkring dig og en hverdag, der hænger godt sammen.

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: Rosengården 52, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26207
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 18.11.2026








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: Rosengården 52, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26207
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 18.11.2026








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: Rosengården 52, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26207
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 18.11.2026








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: Rosengården 52, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26207
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 18.11.2026








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

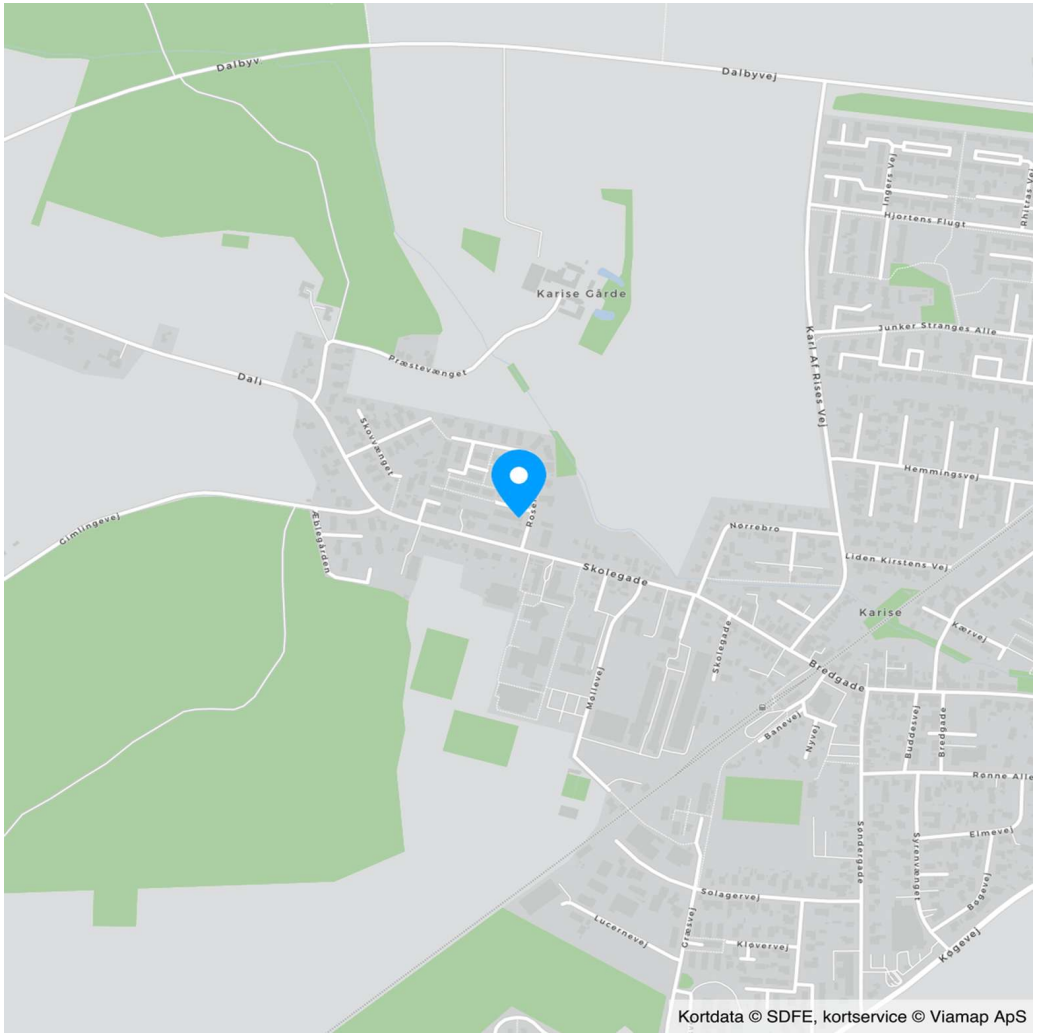
Adresse: Rosengården 52, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26207
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 18.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



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: Rosengården 52, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26207
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbolig
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	5dg Karise Gde., Karise
BFE-nr.:	9788495
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.605.000
Grundværdi:	607.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.284.000
Grundlag for grundskyld:	485.600

Arealer**

Grundareal:	415 m^2
Boligareal i alt:	92 m^2

Øvrige arealer:

** 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: 08.11.2000 - Lokalplan nr. 200-16
- Nr. 4: 08.11.2022 - Deklaration om kloakledninger

Planer
Kommuneplan K-B1 - Karise Boligområde
Lokalplan 200-16 - Rosengartneriet

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

Opvaskemaskine (Beko), Emhætte (gorenje), Keramisk kogeplade (Gorenje), Mikrobølgeovn (Daewoo), Køle/fryseskab (Blomberg), Ovn (gorenje), Vaskemaskine (Electrolux)

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

Adresse: Rosengården 52, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26207
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 18.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.700 Forbrug: 3.018 KWh EL
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010

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.

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.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje
Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha.
Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Uoverensstemmelser på BBR-meddelelsen
Køber er oplyst om, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske arealer på ejendommen, idet
Udhus ikke er registreret på BBR-meddelelsen
Køber er oplyst om, at sælger er i gang med tilretning af BBR-meddelelsen.

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

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

Adresse: Rosengården 52, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26207
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.548
Grundskyld	kr.	3.885
Rottebekæmpelse	kr.	134
Husforsikring ANSLÅET	kr.	4.000
Renovation	kr.	4.460
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.028

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.584
I alt	kr.	1.712.634

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: Rosengården 52, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: WB-26207
Ejerudgift/md.: kr. 1.586

Dato: 18.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.037.000
Nr. 3: hovedstol kr. 280.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation