

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hemmingsvej 71, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 27-X0003200
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Skønne rammer til at leve livet i Karise

Med naturen få skridt fra hoveddøren i et fredeligt nabolag i Karise ligger denne yderst velholdte villa, der står helt klar til at danne rammen om jeres hverdag de næste mange år. Husets 115 m2 byder på et åbent opholdsrum med køkken og stue ud i ét rum, hvor familien kan bruge tiden sammen på tværs af forskellige aktiviteter. Dertil hører også to gode værelser, et badeværelse og et praktisk bryggers. Også udenfor er der rum til samvær i den fine have, hvor I kan glæde jer over helt fortrinlige solforhold. Velkommen til Hemmingsvej 71.

Allerede fra første skridt indenfor fornemmer I den indbydende atmosfære, der gennemstrømmer hele hjemmet. Køkkenet præsenterer sig nydeligt med hvide elementer, som samtidig sørger for rigtig fin opmagasinering til alle remedierne. Det giver jer god plads til at tilberede maden ved bordpladen, og samtidig har I de nødvendige hvidevarer til rådighed. I stuen indrettes spisebordet samt de bløde møbler, hvor I kan samles om en god film og afslappende stunder.

Når I ønsker at trække jer fra fællesskabet, og i stedet vil være jer selv, beriger boligen med en velindrettet værelsesafdeling. Her venter jer to værelser, som kan arrangeres med sovepladser og garderober, eller hvad I måtte have behov for. Det er også nær værelserne, at badeværelset befinder sig, som har bruseniche. Herude kommer I ikke til at fryse fødderne, da der er varme under klinkerne.

De varme dage er der oplagt at opholde jer udenfor i den hyggelige have, som er orienteret fordelagtigt, så I har glæde af solens stråler det meste af dagen. Haven er vedligeholdelsesnem med græsplæne til leg og sjove minder, ligesom I også kan læne jer tilbage i havemøblerne på fliseterrassen. I forlængelse af terrassen har I udestuen, som kan danne rammen om sammenkomster, der trækker ud de sene sommeraftener. Endelig er det også værd at bemærke det isolerede anneks, som gemmer på flere brugsformål.

Huset ligger i et dejligt og trygt område med godt naboskab. Dagligdagen får helt perfekte betingelser, og har I børn afleveres de nemt i både den nærliggende skole og i daginstitutionen, som begge findes i en radius af en kilometer. Skal I handle ind til gode middage derhjemme, er der gåafstand til indkøbsmuligheder, og dertil tilgodeses pendleren ligeledes med nærhed til både bus og togforbindelser fra Karise Station. Sluttelig er det også værd at bemærke, at området også er prydet af smuk natur, der indbyder til lange gåture i de fine omgivelser omkring jer.

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: Nicolai Brikner

Adresse: Hemmingsvej 71, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 27-X0003200
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 19.5.2025



Adresse: Hemmingsvej 71, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 27-X0003200
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 19.5.2025



Adresse: Hemmingsvej 71, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 27-X0003200
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 19.5.2025



Adresse: Hemmingsvej 71, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 27-X0003200
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 19.5.2025



Adresse: Hemmingsvej 71, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 27-X0003200
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 11m Karise By, Karise
BFE-nr.: 2585473
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1973 / 1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.434.000,00
Grundværdi: 813.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.147.200,00
Grundlag for grundskyld: 650.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	884 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	140 m ²
-heraf Udestue	25 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
-heraf Carport	19 m ²
-heraf Drivhus	9 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.9.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 22.05.1971
22.4.1982 Lokalplan nr. 200-4

Planer

Lokalplan:

https://dokument.plandata.dk/20_1082043_APPROVED_1216480242175.pdf

Kommuneplan:

https://dokument.plandata.dk/11_10553530_1675338492686.pdf

Planstrategi:

https://dokument.plandata.dk/70_11279464_1707207252227.pdf

Kloakplan:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke:
type: Køle/fryseskab mærke:
type: Emhætte mærke:
type: Vaskemaskine mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Ovn mærke:
type: Kogeplader mærke:
type: Tørretumbler mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hemmingsvej 71, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 27-X0003200
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Adresse: Hemmingsvej 71, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 27-X0003200
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.850,72	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.845.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.203,20	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.600,00
Husforsikring 2025	kr. 6.230,24	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.950,00
Renovation anslået	kr. 4.000,00	I alt	kr.	1.865.550,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 150,00			
Grundejerforening anslået	kr. 500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.934,16			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.215 md./ 122.575 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.127 md./ 97.525 år v/ 26,88 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.5.2025. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Hemmingsvej 71, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 27-X0003200
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 19.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	966.946,91	1.081.156,98	1.043.896,94	DKK	3,59	69.903,19	23,25	8,92				