

A large, traditional Danish villa with a thatched roof and a green lawn. The house has white walls with dark wood trim and red doors. It is surrounded by lush greenery and trees. A blue sky with light clouds is visible in the background. The villa is situated on a grassy area with a large rock in the center. There is a small table and chairs on the lawn. The house has a long, low profile with a series of windows and doors. The roof is made of straw or reeds, typical of traditional Danish architecture. The overall scene is peaceful and idyllic.

REAL

Smerupvej 27B, Smerup, 4653 Karise

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	199
Kontantpris	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.420	Grund m2	12.141
Byggear	1751	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0766**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

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: Smerupvej 27B, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0766
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 24.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående landejendom, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 199 kvadratmeter fordelt over en bygning fra 1751, som er løbende renoveret, tilbyder denne villa både karakter og komfort. Ejendommen ligger på en imponerende grund på 12.141 kvadratmeter, hvilket giver rigeligt med plads til at nyde den fredelige landlige atmosfære.

Indenfor finder du et stilfuldt IKEA-køkken fra 2016, der fungerer som husets hjerte sammen med det rummelige køkken-alrum/stueområde. Her kan familien samles om måltiderne eller slappe af i de hyggelige omgivelser. Gulvvarme er installeret i store dele af huset for at sikre maksimal komfort året rundt.

Udenfor venter en skøn ugeneret have, hvor solen kan nydes hele dagen lang. De smukke udendørsområder inviterer til afslapning og leg for både børn og voksne. Den store lade byder på utallige anvendelsesmuligheder; hvad enten du drømmer om et hønsehus, opbevaring eller måske endda at indrette en gildesal eller værksted.

Ejendommen er fredeligt beliggende med udsigt over åbne marker og alligevel tæt på Karise, hvor alle dagligdagens fornødenheder let kan findes takket være gode indkøbsmuligheder og transport. Denne unikke ejendom tilbyder ikke kun et hjem men også muligheden for at skabe præcis det livsstil du ønsker - uanset om det indebærer landlig idyl eller kreative projekter.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis

Adresse: Smerupvej 27B, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0766
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 24.01.2026



Adresse: Smerupvej 27B, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0766
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 24.01.2026



Adresse: Smerupvej 27B, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0766
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

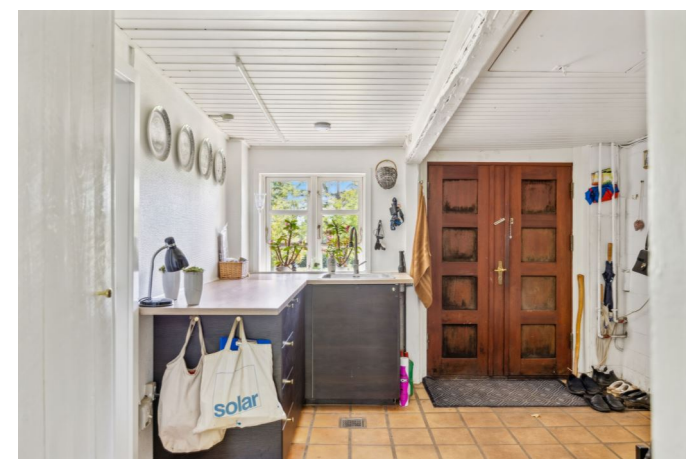
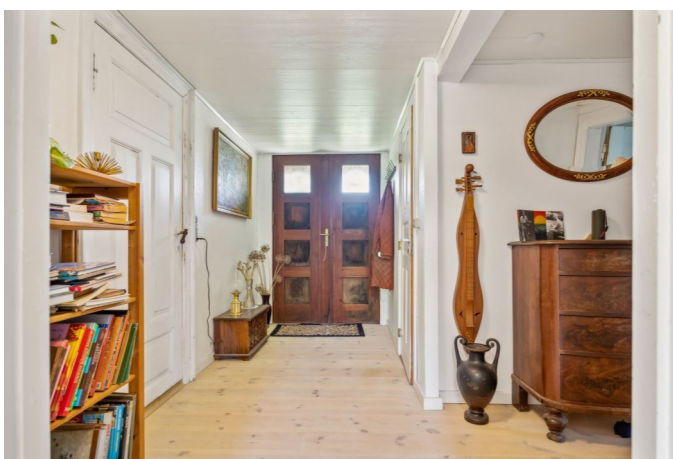
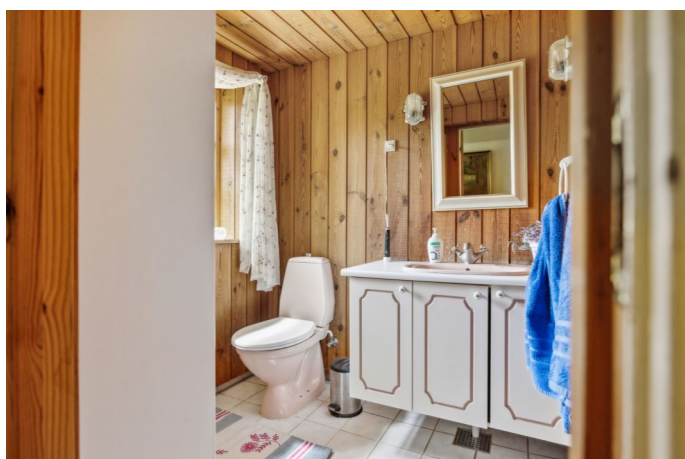
Dato: 24.01.2026



Adresse: Smerupvej 27B, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0766
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 24.01.2026



Adresse: Smerupvej 27B, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0766
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 24.01.2026



Adresse: Smerupvej 27B, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0766
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 24.01.2026



Adresse: Smerupvej 27B, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0766
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 24.01.2026



Adresse: Smerupvej 27B, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0766
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 24.01.2026

REAL



REAL



KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

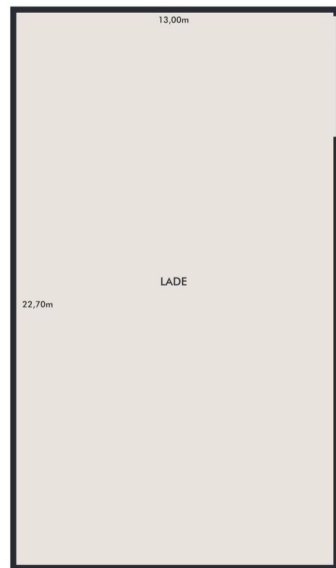
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Smerupvej 27B, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0766
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 24.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Smerupvej 27B, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0766
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 24.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	27 Smerup By, Smerup m.fl.
BFE-nr.:	1324353
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1751

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.119.000 kr.
Grundværdi:	1.537.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.495.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.229.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	12.141 m ²
Boligareal i alt:	199 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	36 m ²
Udhus:	28 m ²
Udhus:	119 m ²
Udhus:	299 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 25.04.1951 - Dok om fredning, Vedr 12A
Nr. 2 lyst d. 08.04.1954 - Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 07.08.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 4 lyst d. 07.08.1978 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 5 lyst d. 12.07.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 6 lyst d. 11.02.2003 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplaner - Ejendommen er beliggende i Faxe Kommune og derfor omfattet af Faxe Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Stevns kommune kan hentes på nedenstående link: https://dokument.plandata.dk/11_10553530_1675338492686.pdf
Se endvidere i ejendomsdatarapporten under kommuneplaner.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Smerupvej 27B, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0766
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 24.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug: 5.012,00 kg
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Forbrug er ca. 4.000 kf. træpiller om året

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Beskyttede sten- og jroddiger

Der er beskyttet sten- og jroddiger på matrikel 12a

Kirkebyggelinjer

Matriklerne er beliggende indenfor en kirkebyggelinje



Adresse: Smerupvej 27B, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0766
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 24.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.726	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	9.837	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	22.778
Husforsikring	kr.	12.666	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.609	I alt	kr.	3.037.628
Skorstensfejning	kr.	835	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	361			

Ejerudgift i alt 1 år

41.034

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.101 md./ 193.213 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.942 md./ 155.299 år v/26,10%
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: 24.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Smerupvej 27B, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0766
Ejerudgift/md.: kr. 3.420

Dato: 24.01.2026

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

Gæld udenfor købesummen:

Ingen oplyste

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.533.816	1.513.722	1.506.502	DKK	0,11	94.253	11,50	8,54			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Siemens
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Siemens
Mikroovn - Siemens
Tørretumbler - Ariston
Køleskab - Siemens
Fryser - Philips
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - LG
Kummefryser - Electrolux
Kombiovn - Siemens
Indbygget kaffemaskine - Siemens

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.