



REAL

Møllehusvej 14, Smerup, 4653 Karise

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	237
Kontantpris	2.795.000	Værelser	8
Ejerudgift	3.471	Grund m2	3.030
Byggear	1877	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1122**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

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

Salgsopstilling

Formularens 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: Møllehusvej 14, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1122
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Dette smukke bindingsværkshus fra 1877 byder på et boligareal på hele 237 m², hvor hver kvadratmeter er udnyttet optimalt. Ved ankomsten mødes du af en indbydende hall, der fungerer som husets centrale entre. Herfra har du adgang til alle de vigtigste rum i stueetagen: det stilfulde Kvik-køkken med tidløse elementer og med masser af skabs og bordplads. Køkkenet ligger i direkte forlængelse af bryggerset med vaskefaciliteter og direkte udgang til gård- og have miljøet. Fyrrummet, findes i forbindelse med bryggerset, hvilket gør det nemt at holde styr på dagligdagens gøremål.

Tilbage i husets entre, kan huset spisestuen nås, rummet er perfekt til både hverdagsmåltider og festlige sammenkomster med plads til et langbord, mens stuen tilbyder mange indretningsmuligheder for hyggelige stunder med familie og venner. Stueetagen rummer også to gode soveværelser samt et gæstetoilet og et stort badeværelse - Det er værd at nævne der er gulvvarme i store dele af stueetagen og at boligen har en fantastisk loftshøjde.

På første sal finder du en stor repos, som kan indrettes på mange forskellige måde f.eks. som en ekstra stue, kontorplads eller et legerum. Der findes yderligere 3 soveværelser af rummelige størrelser, samt et disponibelt rum, der let kan omdannes til et walk-in closet eller kontor efter behov.

Udenfor venter en skøn haveoase omgivet af et grønt bælte af træer samt et charmerende hønsehus - ideelt for dem der drømmer om egen ægproduktion. Ejendommen ligger på en imponerende grund på 3.030 m² med mulighed for sol hele dagen takket være det hyggelige gårdmiljø.

Smerup er en dejlig og hyggelig by, der byder på Smerup Gadekær, skøn natur, ro og fred samt et bylaug. Kun 8 minutters kørsel fra ejendommen finder du Karise by, hvor alle hverdagens fornødenheder kan klares. Kun 15 minutters kørsel fra ejendommen finder du hyggelige Faxe Kalkbrud, som er et besøg værd.

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: Niels-Kristian Paulsen

Adresse: Møllehusvej 14, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1122
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.11.2025



Alrum



Stue



Køkken



Stue



Stue



Spisestue

Adresse: Møllehusvej 14, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1122
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.11.2025



Stue



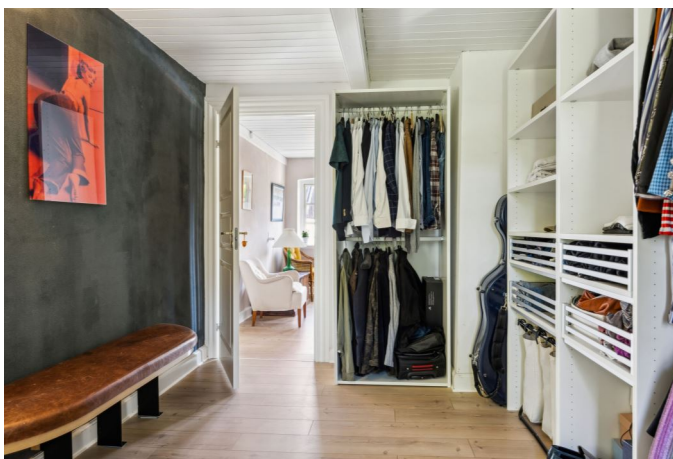
Gang



Stue



Stue



Gang



Badeværelse

Adresse: Møllehusvej 14, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1122
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

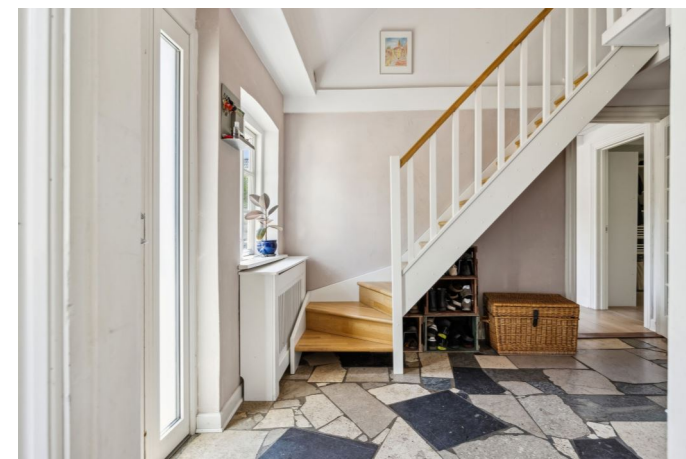
Dato: 29.11.2025



Badeværelse



Gang



Gang



Værelse



Køkken



Køkken

Adresse: Møllehusvej 14, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1122
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.11.2025



Værelse



Stue



Værelse



Værelse



Stue



Værelse

Adresse: Møllehusvej 14, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1122
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

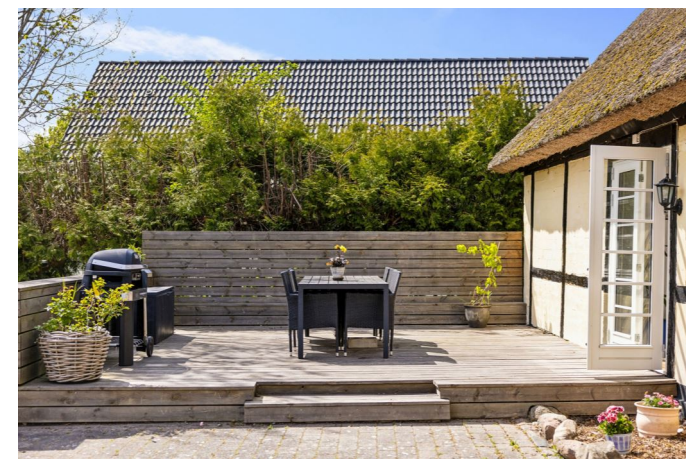
Dato: 29.11.2025



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Garage

Adresse: Møllehusvej 14, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1122
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.11.2025



Ejendommen



Have



Ejendommen



Have



Ejendommen



Ejendommen

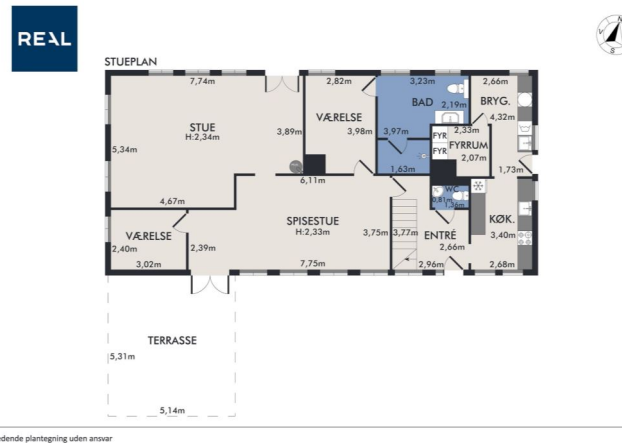
Adresse: Møllehusvej 14, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1122
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

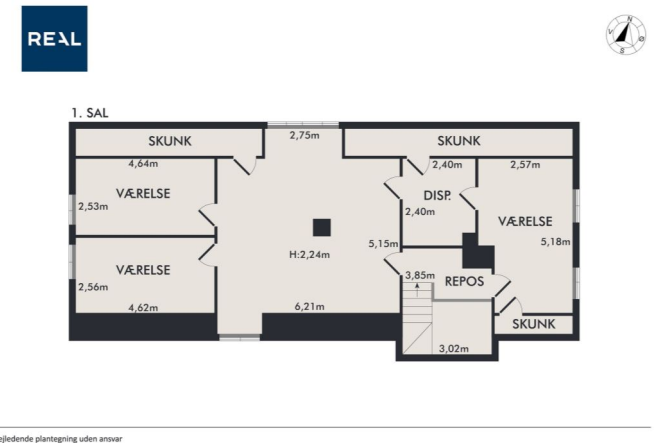
Dato: 29.11.2025



Ejendommen



Plantegning



Plantegning



Plantegning

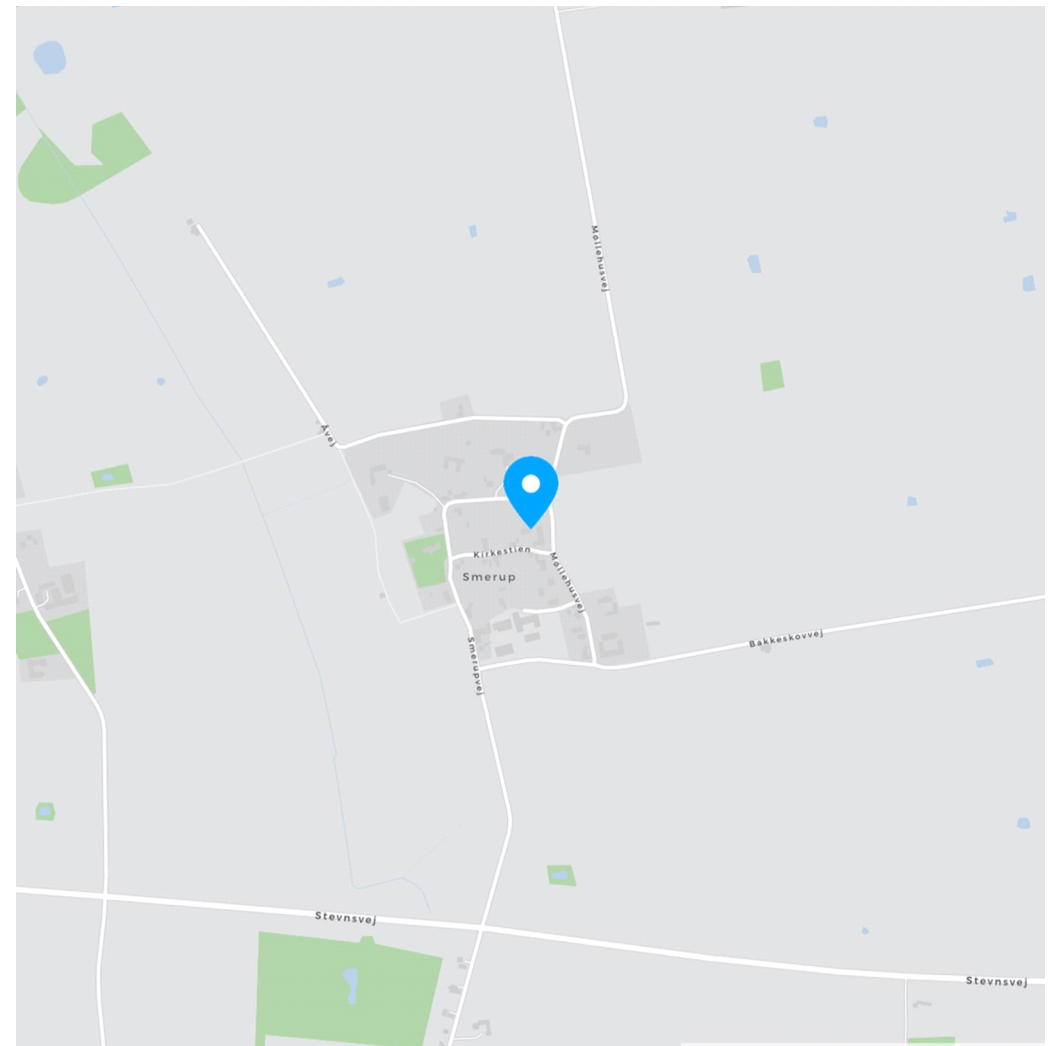
Adresse: Møllehusvej 14, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1122
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Møllehusvej 14, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1122
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	4 c Smerup By, Smerup
BFE-nr.:	2574608
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.790.000 kr.
Grundværdi:	1.151.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.232.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	920.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	3.030 m ²
Boligareal i alt:	237 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	92 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m ²
Udhus:	250 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. 08.04.1954 - Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 08.04.1954 - Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 08.04.1954 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

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: Møllehusvej 14, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1122
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.431 Forbrug: 7.014,00 Kg
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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

Ang. ejendommens brændeovn

Kommunen har varslet eventuel vedtagelse af regler, som vil medføre, at ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes. Køber må i så fald forvente omkostninger hertil.



Adresse: Møllehusvej 14, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1122
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.383	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	7.366	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	28.176
Husforsikring	kr.	16.668	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	4.609			
Skorstensfejning	kr.	1.200	I alt	kr.	2.841.826
Frivilligt bylaug	kr.	150			
Rottebekæmpelse	kr.	273			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

41.649

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.726 md./ 176.712 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.876 md./ 142.511 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: 29.11.2025
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: 1/2 - 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: Møllehusvej 14, Smerup, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1122
Ejerudgift/md.: kr. 3.471

Dato: 29.11.2025

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 oplyst.

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.288.879	1.288.879	1.303.904	DKK	4	83.443	28,75	4,48			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Smerup Bylaug

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn - Witt

Tørretumbler - Electrolux

Køle/fryseskab - Bosch

Opvaskemaskine - Siemens

Vaske/tørre maskine - Samsung

Kogeplade

Emhætte

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.