



REAL

Karisevej 25, Dalby, 4690 Haslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	293
Kontantpris	2.795.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.526	Grund m2	1.697
Byggeår/ombygget	1953/1991	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1044**

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: Karisevej 25, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1044
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 10.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne storslåede ejendom, der tilbyder en unik kombination af rummelighed, komfort og alsidighed. Med sine imponerende 293 kvadratmeter boligareal er denne villa ideel for den store familie eller som generationsbolig. Ejendommen byder på syv værelser, hvilket giver rig mulighed for at indrette sig efter familiens behov. To badeværelser og et ekstra toilet sikrer bekvemmelighed i hverdagen, herudover er der gulvvarme i køkken, stue og badværelse.

Villaen har gennemgået løbende forbedringer de senere år og fremstår derfor indflytningsklar. Det store køkken-alrum fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt, hvor madlavning og socialt samvær går hånd i hånd. Den lyse udestue er perfekt til afslapning året rundt, mens det integrerede værksted giver muligheder for hobbyprojekter eller opbevaring. 1. salen byder ligeledes på et stort uudnyttet loftrum, med god mulighed for etablering af værelser eller opbevarings rum.

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: Michael Ohm



Adresse: Karisevej 25, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1044
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 10.12.2025

Udendørs venter en stor velholdt have, der inviterer til leg og afslapning under åben himmel. Den solrige terrasse er ideel til sommerens grillfester, mens den dobbelte carport sørger for beskyttelse af bilerne mod vind og vejr.

Beliggenheden på en lukket villavej sikrer ro og tryghed i dagligdagen. Samtidig er ejendommen tæt på indkøbsmuligheder, skoler og institutioner – alt hvad børnefamilien behøver indenfor rækkevidde. For pendleren er der kun fem minutters kørsel til motorvejen mod København samt blot 15 minutter til Køge centrum.

Denne villa rummer også potentiale for udlejning af en del af boligen eller muligheden for at skabe en separat generationsboligdel – mulighederne er mange.

Kom selv og oplev dette fantastiske hjem.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Karisevej 25, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1044
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 10.12.2025



Adresse: Karisevej 25, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1044
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 10.12.2025



Adresse: Karisevej 25, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1044
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 10.12.2025



Adresse: Karisevej 25, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1044
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 10.12.2025



Adresse: Karisevej 25, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1044
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

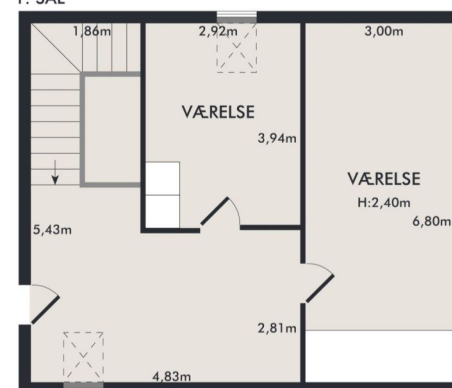
Dato: 10.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



1. SAL

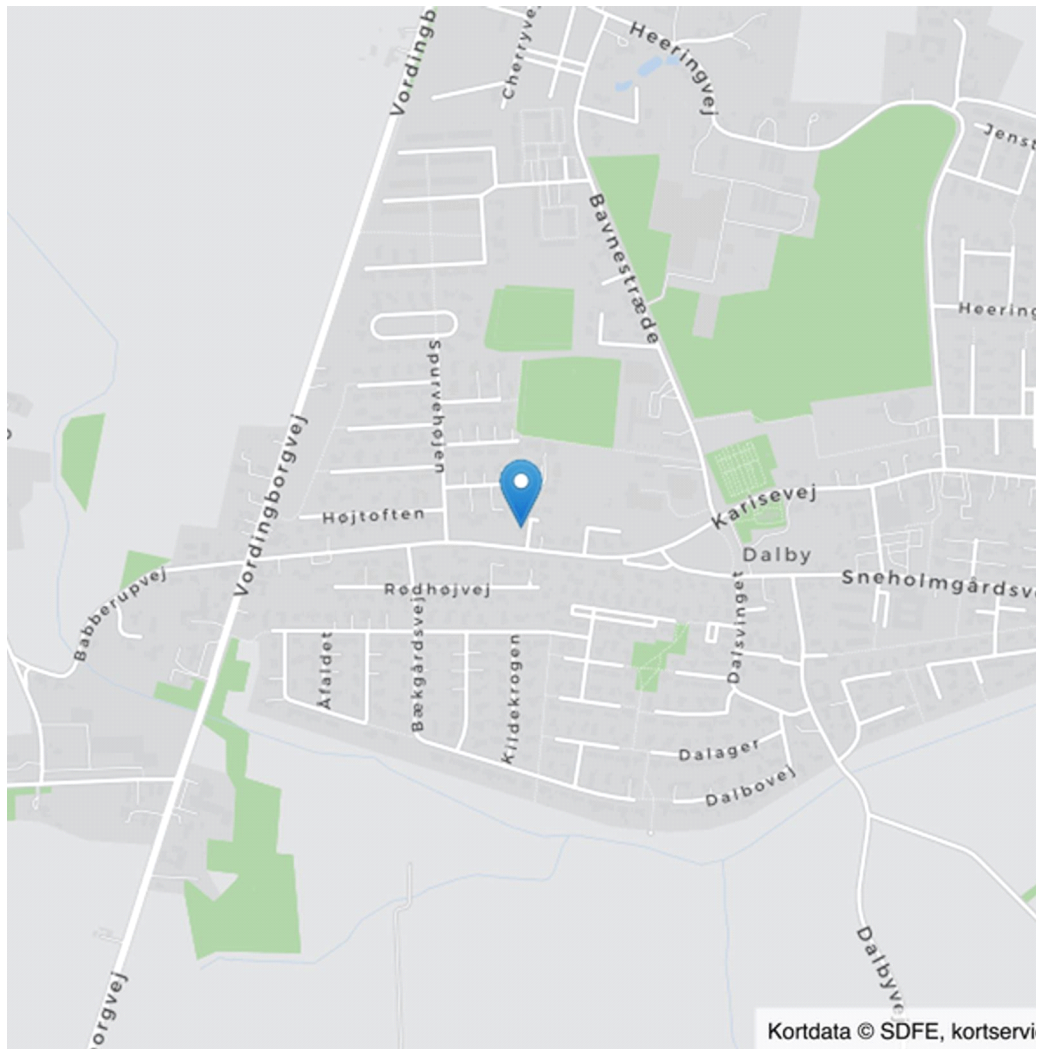


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Karisevej 25, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1044
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 10.12.2025





Adresse: Karisevej 25, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1044
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 10.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 5 an Dalby-Borup By, Sdr. Dalby
BFE-nr.: 2579578
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1953/1991

Arealer*

Grundareal: 1.697 m²
- heraf vej 325 m²
Boligareal i alt: 293 m²
- heraf udnyttet tagetage: 61 m²

Øvrige arealer:
Udestue: 17 m²
Carport: 29 m²
Udhus: 43 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.984.000 kr.
Grundværdi: 757.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.387.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 605.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 29.12.1953 - Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 11.05.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 12.09.1966 - Dok om adgangs begrænsning mv
Nr. 4 lyst d. 13.04.1977 - Dok om byggelinier mv
Nr. 5 lyst d. 18.02.1981 - Dok om færdselsret mv
Nr. 6 lyst d. 04.09.2013 - Deklaration for kabler og eventuel transformerstation samt for tomrør

Planer

Der henvises til ejendomsdatabaserne

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: Karisevej 25, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1044
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 10.12.2025

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 31.900 Forbrug: 2.420,90 m3
Udgiften er beregnet i år: 2023
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 salgsoptillingens 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:

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Karisevej 25, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1044
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 10.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.175	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	4.845	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.786
Husforsikring	kr.	7.795	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	4.609	Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	180
Skorstensfejning	kr.	639	Administrationsgebyr til vandværk	kr.	240
Rottebekæmpelse	kr.	250	I alt	kr.	2.830.856

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

30.312

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 14.745 md./ 176.941 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.892 md./ 142.699 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: 07.12.2025
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: Karisevej 25, Dalby, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 150-1044
Ejerudgift/md.: kr. 2.526

Dato: 10.12.2025

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 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/4% Obligationslån	Obligationslån	1.107.440	1.107.440	1.109.358	DKK	4	73.863	25,75	4,25			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Komfur - Electrolux
Ovn - Brandt a-class
Kogeplade - Gram
Emhætte - Wasco
Opvaskemaskine - Gram

Oplysninger om hårde hvidevarer, der ikke medfølger:

2 x køle/fryseskabe, skabsfryser, 2 x vaskemaskiner

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.