

REAL



## Smerupvej 27B, Smerup, 4653 Karise

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>199</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.410</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>12.141</b>
Byggeår	<b>1751</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **150-0766**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://www.realmaeglerne.dk/køge)

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

Sagsnr.: 150-0766  
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 14.06.2026



### Charmerende landejendom med moderne komfort og uendelige muligheder

Velkommen til denne enestående landejendom "Aabjerg", 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 med tilhørende viktualierum / vin-kælder, alt i skabe og skuffer samt hårde hvidevarer fra Siemens StudioLine og som sammen med det rummelige køkken-alrum/stueområde fungerer som husets hjerte. Her kan familien samles om måltiderne eller slappe af i de hyggelige omgivelser ved den indbyggede pejseindsats.

Det pragtfulde soveværelse er indrettet med to separate WalkIns og eget toilet lige ved, og er stort nok til evt. at kunne opdeles i to. Gulvvarme er installeret i en stor del og er med separate rumstyringer med til 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. De tilhørende udbygninger byder på utallige anvendelsesmuligheder, hvad enten du drømmer om dyrehold med direkte adgang til udendørs folde, opbevaring eller måske endda at indrette en gildesal eller værksted.

Gården med tilhørende arealer og bygninger giver også en enestående mulighed for etablering af en gårdbutik med f.eks. salg af alt fra drivhuset, hjemmedyrket frugt eller grøntsager.

### 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: Anders Riis

---

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

Sagsnr.: 150-0766  
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 14.06.2026

---

Det installerede fibernet giver super hurtig adgang til internettet, hvad enten man interesserer sig for streaming eller internethandel. Ejendommen er fredeligt beliggende med udsigt over åbne marker og uforstyrret nattehimmel og alligevel tæt på Karise, hvor alle dagligdagens fornødenheder let kan findes takket være gode indkøbsmuligheder og transport.

Landsbymiljøet i Smerup er for hele familien med fejring af jul, fastelavn og Halloween og med Petanque ved gadekæret som fælles samlingspunkter, og hvor alle hjælper hinanden, hvis behovet skulle opstå.

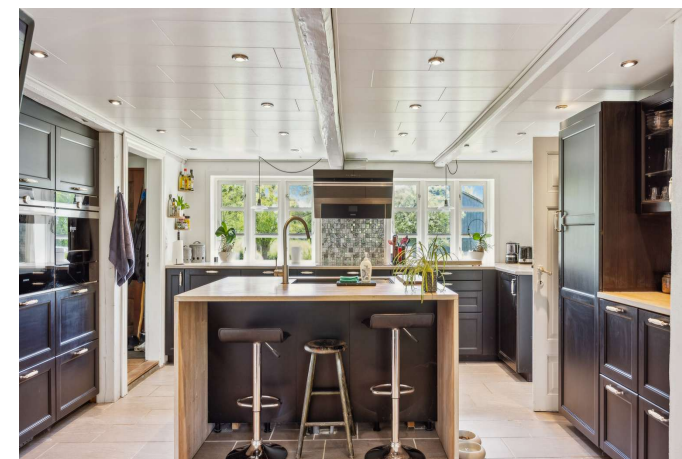
Skolebussen kører dagligt flere gange til Karise Skole, og i nabolandsbyen St. Spjellerup ligger Spjellerup Friskole med vuggestue, børnehave, SFO og grundskole.

Denne unikke og sjældent udbudte 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.

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

Sagsnr.: 150-0766  
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 14.06.2026



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

Sagsnr.: 150-0766  
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

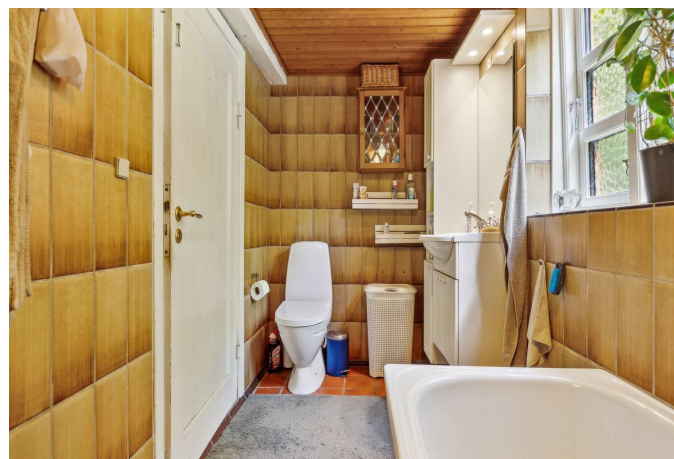
Dato: 14.06.2026



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

Sagsnr.: 150-0766  
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

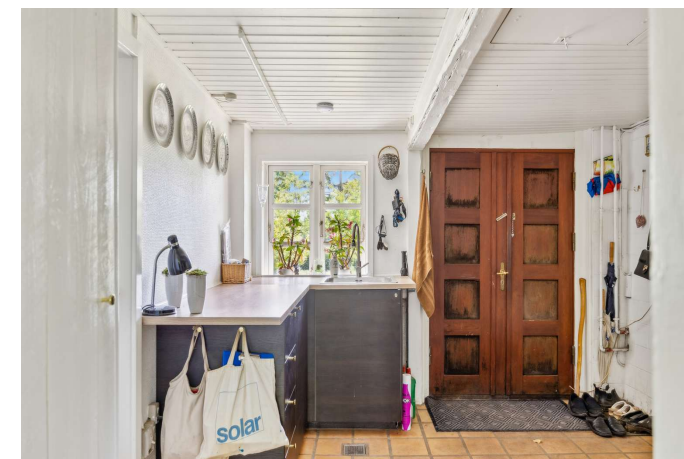
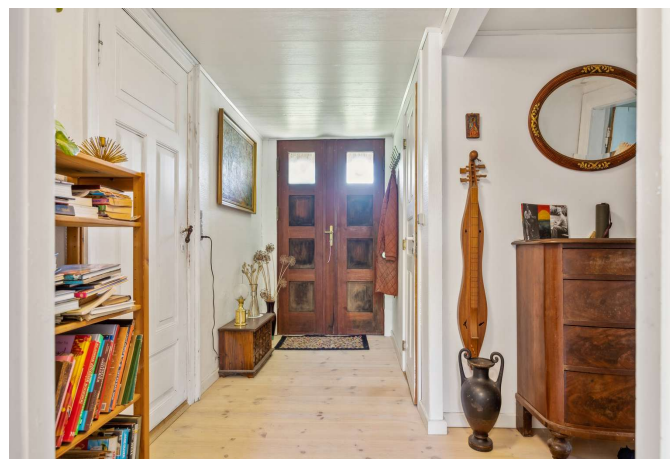
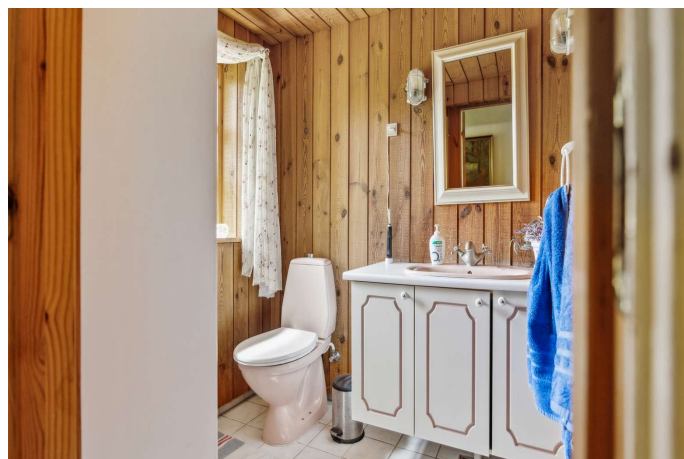
Dato: 14.06.2026



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

Sagsnr.: 150-0766  
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

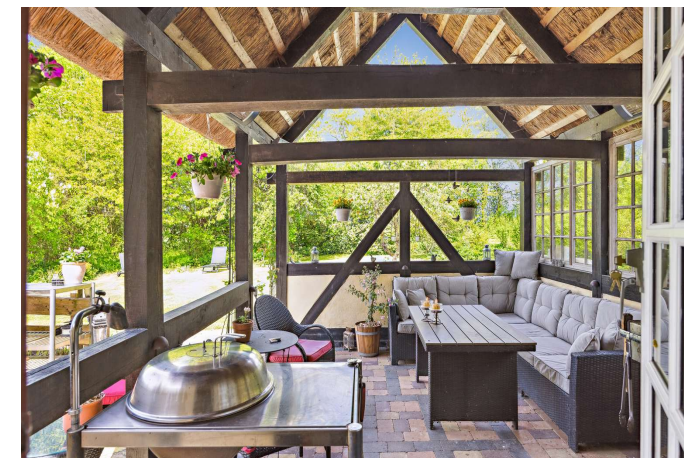
Dato: 14.06.2026



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

Sagsnr.: 150-0766  
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 14.06.2026



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

Sagsnr.: 150-0766  
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 14.06.2026





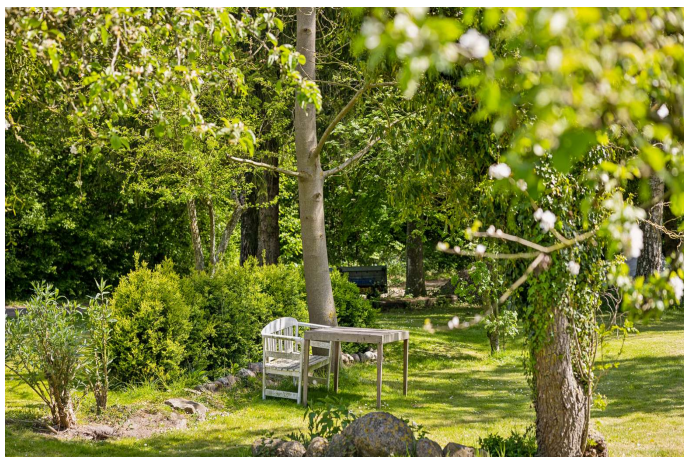
---

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

Sagsnr.: 150-0766  
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 14.06.2026

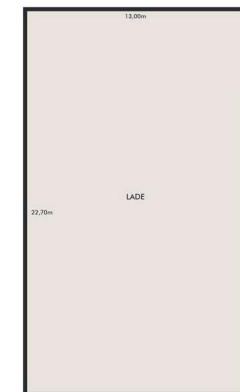
---



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

Sagsnr.: 150-0766  
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 14.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

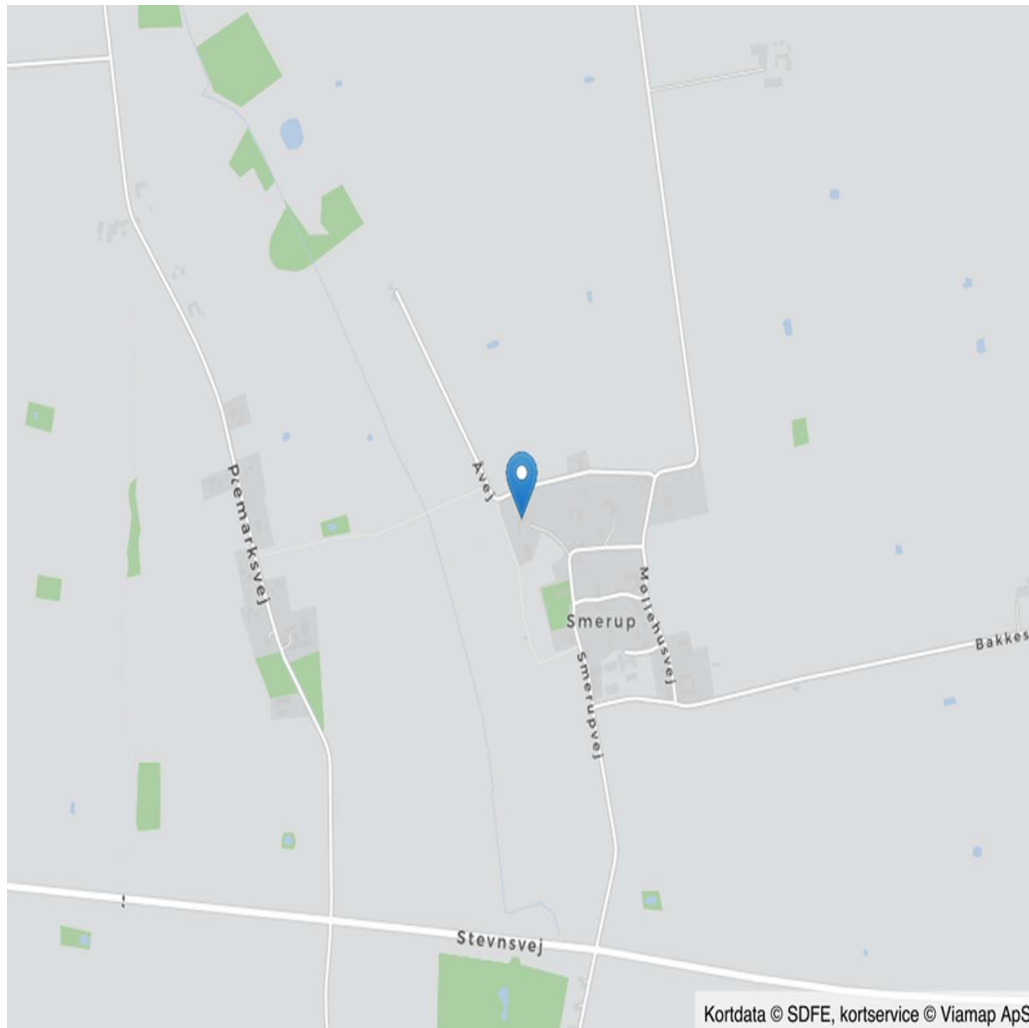
Vejledende plantegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 150-0766  
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 14.06.2026



Kort 0 (viamap)

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

Sagsnr.: 150-0766  
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 14.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Faxe  
Matr.nr.: 12a Smerup By, Smerup m.fl.  
BFE-nr.: 1324353  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1751

**Arealer\*\***

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 25.04.1951 - Dok om fredning, Vedr 12A
- Nr. 2: 08.04.1954 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 07.08.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 12A
- Nr. 4: 07.08.1978 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 27
- Nr. 5: 12.07.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 12A
- Nr. 6: 11.02.2003 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

24. Kommuneplan Å-BE23 - Smerup

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Mikrobølgeovn (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Phillips), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Ariston), Kummefryser (Electrolux), Kombiovn (Siemens), Indbygget kaffemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 150-0766  
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 14.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**Beskyttede sten- og jorddiger**

Der er beskyttet sten- og jorddiger på matrikel 12a

**Kirkebyggelinjer**

Matriklerne er beliggende indenfor en kirkebyggelinje

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug: 5.012 kg  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varminstallation: Fyr med fast brændsel  
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Forburg er ca. 4.000 kf. træpiller om året

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 salgsoptillingens 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"

Energimærkning: Energimærke C

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

Sagsnr.: 150-0766  
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 14.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.726	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	9.837	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.460	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Skorstensfejning	kr.	835	I alt	kr.	3.025.599
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	400	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.		
Husforsikring	kr.	12.666			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.923			

#### 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 16.296 md. / 195.550 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.998 md. / 155.979 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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. 3.410

Dato: 14.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 2.200.000  
Nr. 8: hovedstol kr. 550.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Vi elsker vores arbejde og at hjælpe mennesker godt videre med deres boligdrømme. Vi har en kompetent og jordnær tilgang til mæglerfaget og gør altid en ekstra indsats. Det har afspejlet sig i vores flotte resultater; vi er den ejendomsmægler i Køge der har væksten mest siden vores opstart i 2022. Dertil er vi den mest sælgende ejendomsmægler i Køge og har - nok - markedets bedste set-up i forhold til markedsføring og annoncering.