



REAL

Kulagervej 16, 4653 Karise

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	208
Kontantpris	2.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.862	Grund m2	1.261
Byggeår/ombygget	1896/2001	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0409**

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: Kulagervej 16, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0409
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 10.11.2025



Beskrivelse:

Midt imellem bølgende marker og under en stor himmelhvælving udbyder vi en flot og indflytningsklar ejendom. Kulagervej 16 hedder den, og sådan en sag er lige noget for jer - familien der drømmer om fred, ro og idyl.

Jeres nye base balancerer på allerfineste vis autentisk, landlig charme og moderne, rene linjer. Huset har nemlig stået her lige siden 1896, og I overtager derfor en ejendom, hvor man kan mærke historiens vingesus, men opdateret til en version, der møder den moderne families stil og behov. Ejendommen bærer tydeligt præg af at være nænsomt vedligeholdt. Murværket er renoveret i 2023 og den sortpudsede villa står flot med hvide sprossevinduer i træ/alu, hvor de fleste er blevet udskiftet i henholdsvis 2015 og 2018.

Grunden breder sig udover 1.261 m2 med stor græsplæne til leg og aktiviteter, frugttræer og buske, og fra køkkenet er der adgang til den sydvendte terrasse, hvor man kan nyde solen hele dagen og udsigten over markerne.

Skal I med indenfor? I åbner døren til intet mindre end 208 m2 bolig, hvor hvert rum har en luftig og rar atmosfære med godt lysindfald og højt til loftet. Entréen åbner boligen fint op med tilstødende bryggers og afsæt til et gangareal, der binder under- og overetagen sammen. I vil bemærke de flotte New-Yorker-gulve, naturligvis med gulvarme, der skaber et strømlinet look, og de flotte fritlagte bjælker i loftet. Hjemmets hjerte er køkken-alrummet, og her vil I samles omkring spisebordet såvel som den vinklede køkkenø. I åben forbindelse til køkkenet lokker den hyggelige opholdsstue, hvor hele familien kan slappe af sammen. I stueplan er også et brusebadeværelse, der blev renoveret i 2021, samt et værelse, der vil være perfekt som hjemmekontor eller arbejdsværelse.

Førstesalen er stor og rummelig og byder på nogle store, dejlige værelser, så der er god plads til hele familien og heroppe finder I også husets andet badeværelse med gulvarme. Skulle I selv have mod på at sætte jeres egen personlige finish, kan I se ind i mulighederne for at etablere en tagterrasse i forlængelse af soveværelset.

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: Kulagervej 16, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0409
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

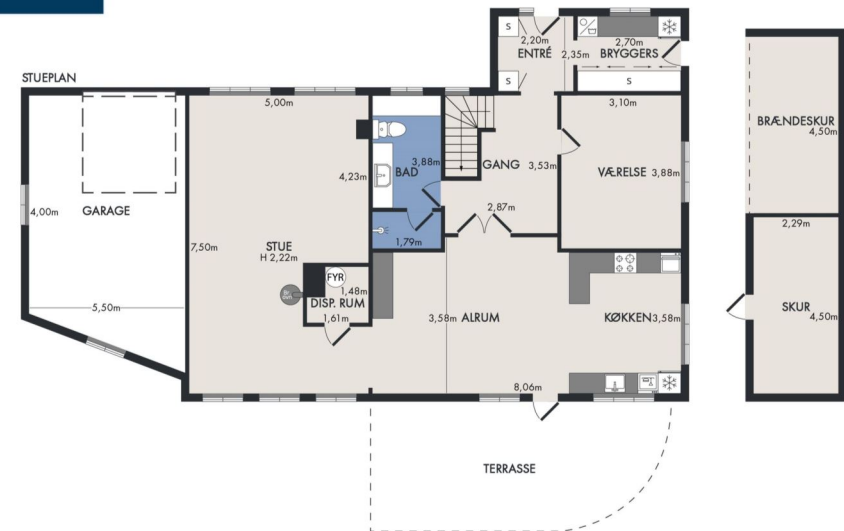
Dato: 10.11.2025



Dato: 10.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kulagervej 16, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0409
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 10.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kulagervej 16, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0409
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 10.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	1 b St. Linde Overdrev, Karise
BFE-nr.:	2585860
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	SO: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1896/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.540.000 kr.
Grundværdi:	511.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.232.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	408.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.261 m ²
Boligareal i alt:	208 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	82 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	27 m ²
Udhus:	10 m ²
Udhus:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 20.03.1868 - Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 06.03.1896 - Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 3 lyst d. 02.01.1970 - Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv

Planer:

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mrk. Siemens, Kogeplade mrk. Siemens, Køleskab mrk. Siemens, Fryser mrk. Bosch, Opvaskemaskine mrk. AEG,
Vaskemaskine mrk. Electrolux, Tørretumbler mrk. Electrolux samt en Cooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kulagervej 16, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0409
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 10.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen, se policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 4,80 ton
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen.
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
I ovenstående udgift er desuden medtaget 40 kWh el

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Grundvand:

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser samt i et følsomt indvindingsområde.

Skovbyggelinjer

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en skovbyggelinje.



Adresse: Kulagervej 16, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0409
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 10.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.283	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	3.270	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.934
Husforsikring	kr.	5.208	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.609	Vandværk, flytteopgørelse	kr.	125
Rensningsanlæg, anslået	kr.	2.800	I alt	kr.	3.028.909
Rottebekæmpelse	kr.	175	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		22.346			

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 15.732 md./ 188.781 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.687 md./ 152.243 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 3 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: 07.11.2025
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: Kulagervej 16, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0409
Ejerudgift/md.: kr. 1.862

Dato: 10.11.2025

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.

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/5% Obligationslån	Obligationslån	999.884	999.884	1.016.808	DKK	5	84.709	20,25	5,28			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.