



Toftagervej 6
4653 Karise

PRIS	2.395.000
UDBETALING	120.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	13.247
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.540
EJERUDGIFT (MD.)	3.739
BOLIGAREAL	260 m ²
GRUNDAREAL	14.620 m ²
VÆRELSE	8
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1890
SAGSNUMMER	31630000816
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	E

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: Toftagervej 6, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 31630000816
Ejerudgift/md.: kr. 3.739

Dato: 30.3.2025



Beskrivelse:

Bolig:
260 kvm. (320 kvm. jf. opmåling i tilstandsrapporten) som indeholder en smuk hall med svunget trappe til 1. salen, i alt 4 værelser, stor stue, hyggeligt, ældre men funktionelt køkken, to badeværelser og et bryggers. På 1. salen forefindes der 3 værelser (det store er ikke registreret til beboelse), en stor møblerbar repos og et badeværelse. Boligen fremstår ældre, men generelt pæn og hyggelig.

"Café":
Ca. 300 kvm. café, lager, kontor, toilet og bad. Alt i pæn stand. Café delen er med gulvvarme, og den sælges med inventar. Sælger har drevet café og genbrugsbutik fra denne længe som vil egne sig til mange forskellige formål.

Resterende længer:
Flere udhuse, stalde, en stor charmerende trælade med port og stort værksted på 1. sal i enden af laden. Alle længer fremstår ældre, men gode og robuste.

Grunden:
1,4 ha jord. Er du til biodiversitet så vil du finde denne have enormt spændende, her er aldrig brugt sprøjtemidler i sælgers ejertid, haven kan man vidst roligt sige er sælgers hjertebar – en ægte levende have med kroge, blomster, masser af forskellige frugttræer og alverdens dyreliv. Her er helt fantastisk at gå på oplevelse. Resten af grunden er udlagt med græs, og man vil snildt kunne lave indhegninger til dyr eller måske dyrke grøntsager til salg.

Området:
Store Spjellerup er en lille landsby mellem Karise og Faxø Ladeplads, ca 5 km fra Karise og ca 8 km fra Faxø Ldp og ca 10 km fra Faxø. Her er kort cykelafstand til Spjellerup Friskole og børnehaven spjellerupfriskole.dk - og dejlige Vemmetofte strand ligger kun ca 4 km herfra. I området kan du også nyde dejlige gå- og cykelture til bla. Vemmetofte kloster og skovene. I Faxø By kan man besøge byens butikker bla. Menu, Netto, Dame -og herretøjsbutik, Matas, brille-smykkebutik, frisøren og Røde Kors butikken. Faxø byder også på en Biograf, samt en masse sportsmuligheder, såsom tennis, fodbold, håndbold, fitnesscenter, svømmehal og idrætshal. Se mere information på www.faxeif.dk

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.

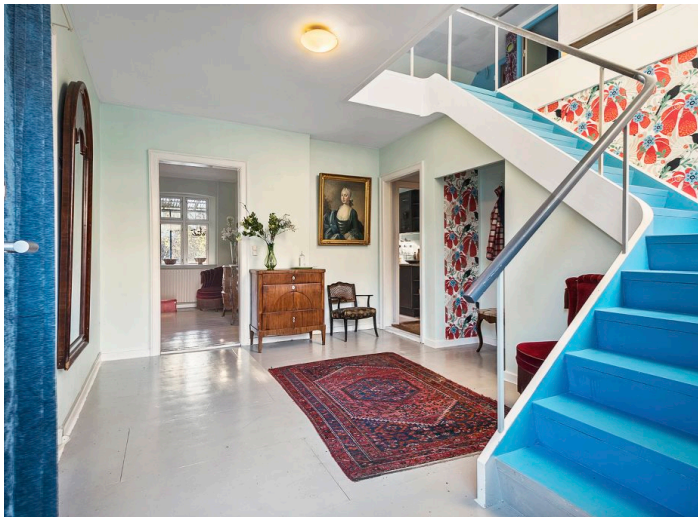
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nanna Søndergaard

Adresse: Toftagervej 6, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3163000816
Ejerudgift/md.: kr. 3.739

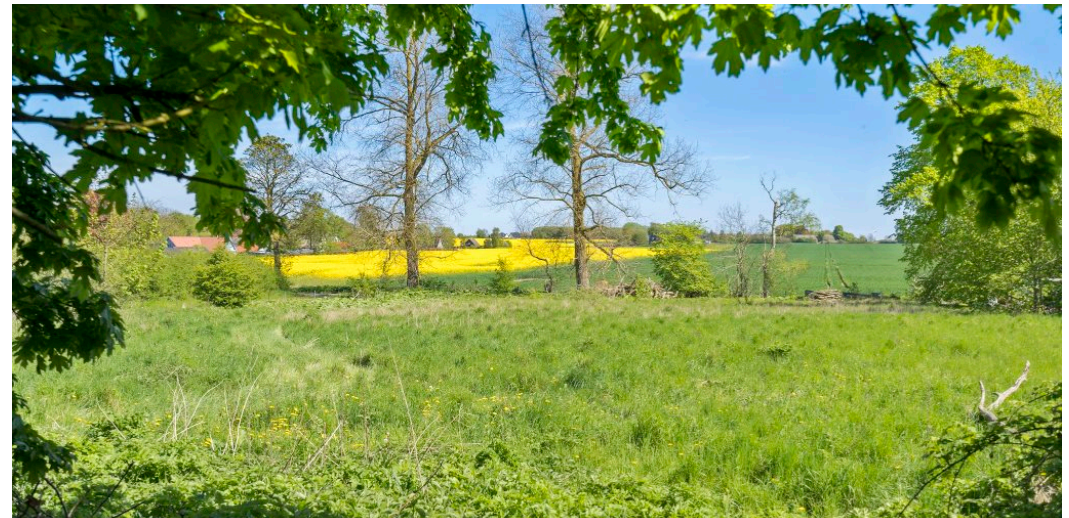
Dato: 30.3.2025



Adresse: Toftagervej 6, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 3163000816
Ejerudgift/md.: kr. 3.739

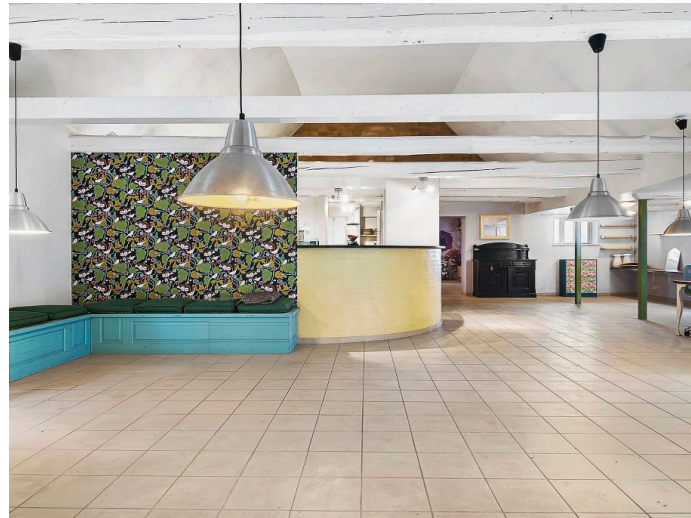
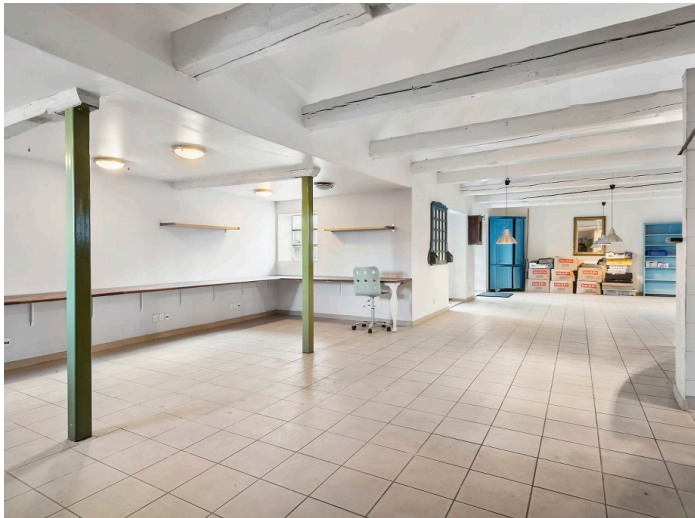
Dato: 30.3.2025



Adresse: Toftagervej 6, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 31630000816
Ejerudgift/md.: kr. 3.739

Dato: 30.3.2025

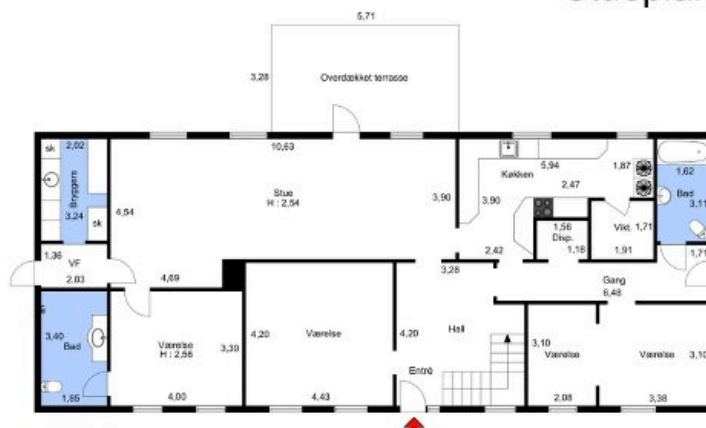


Adresse: Toftagervej 6, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 31630000816
Ejerudgift/md.: kr. 3.739

Dato: 30.3.2025

Stueplan



1. sal



Café



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Toftagervej 6, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 31630000816
Ejerudgift/md.: kr. 3.739

Dato: 30.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Toftagervej 6, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.395.000Sagsnr.: 31630000816
Ejerudgift/md.: kr. 3.739

Dato: 30.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faxe Kommune
Matr.nr.: 10A St. Spjellerup By, Spjellerup
BFE-nr.: 7332317
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1890 / 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.172.000,00
Grundværdi: 1.763.000,00
Evt. ejerboligværdi: 1.811.300,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.337.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.410.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**

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

Sælger oplyser at som udgangspunkt følger alt i i både Cafe og i beboelse med, men det afstemmes nærmere når der udarbejdes købsaftale.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	14620 m ²
- heraf vej:	1030 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	200 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	60 m ²
Boligareal i alt:	260 m ²
Andre bygninger:	1065 m ²
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	300 m ²
-heraf Udhus	275 m ²
-heraf Udhus	225 m ²
-heraf Udhus	125 m ²
-heraf Udhus	65 m ²
-heraf Udhus	50 m ²
-heraf Udhus	25 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**

4.7.1916 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
8.4.1954 Dok om byggelinier mv
8.4.1954 Dok om byggelinier mv Vedr 4 P
19.8.1986 Dok om vej mv
15.12.1993 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 4A,9L
9.9.1998 anm hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Toftagervej 6, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.395.000Sagsnr.: 31630000816
Ejerudgift/md.: kr. 3.739

Dato: 30.3.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
GF

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: 41.900,00 Forbrug: 23,3 kV

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen oplyst

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:**Kirkebyggelinjer:**

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje? - Ja

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Linjen skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Om andre forhold af væsentlig betydning henvises til ejendomsdatarapporten.

Olietank over terræn:

Ikke registreret på BBR.

Udbetaling:

Udbetalingen i nærværende salgsopstilling udgør 5 % af udbudsprisen. Køber gøres opmærksom på, at udbetalingens størrelse ændres jf. gældende lovgivning i forhold til standardfinansieringen ved udarbejdelse af købsaftale.

BBR:

Bygningsarealer er angivet i henhold til BBR-meddelelsen. Der gøres opmærksom på, at der er følgende uoverensstemmelser imellem BBR og ejendommens faktiske forhold/tilstandsrapporten (TR) og forhold Overtages som det er og forefindes.

- Bygning 1 er 193 kvm i bebygget plan jfr. tilstandsrapporten og er 200 kvm jfr. BBR.
- 1. salen er på 127 kvm jfr. tilstandsrapporten og er 60 kvm jfr. BBR og har bemærkning: BYGN. 1 - 67 M² PÅ 1. SALEN ER INDDRAGET TIL BOLIG UDEN TILLADELSE.
- Det samlede bolig areal er 320 kvm jfr. tilstandsrapporten og er 260 kvm jfr. BBR.
- Bygning 2 er registreret korrekt, men markeret forkert på BBR kort. Bygningen står markeret som bygning 4.
- Bygning 3 er registreret korrekt, men markeret forkert på BBR kort. Bygningen står markeret som bygning 2.
- Bygning 4 er registreret korrekt, men markeret forkert på BBR kort. Bygningen står markeret som bygning 3.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Toftagervej 6, 4653 Karise
 Kontantpris: kr. 2.395.000

 Sagsnr.: 31630000816
 Ejerudgift/md.: kr. 3.739

Dato: 30.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 17.021,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 11.283,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 9.252,81	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejer, brændefyr jf kvitt	kr. 1.961,29	I alt
Røttebekæmpelse	kr. 540,51	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske mfl.
Renovation Faxe jf. takstblad 2025, anslået	kr. 4.810,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.869,37	

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.247 md./ 158.967 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.540 md./ 126.484 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: 30.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Ingen

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Toftagervej 6, 4653 Karise
 Kontantpris: kr. 2.395.000

 Sagsnr.: 31630000816
 Ejerudgift/md.: kr. 3.739

Dato: 30.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark	Anden lånetype	327.089,65	327.089,65	343.280,59	DKK	3,83	34.209,69	13,17	17,46				
Realkredit Danmark	Anden lånetype	320.637,01	320.637,01	336.829,18	DKK	4,19	36.792,92	11,83	16,9				
Realkredit Danmark	Anden lånetype	979.210,04	979.210,04	1.028.660,15	DKK	4,19	119.863,48	10,83	17,04				

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.

Adresse: Toftagervej 6, 4653 Karise
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 31630000816
Ejerudgift/md.: kr. 3.739

Dato: 30.3.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

- Bygning 8 er registret som udhus på BBR og noteret som carport jfr. tilstandsrapporten.
- Udestue jfr. tilstandsrapporten er drivhus på 14 kvm og er mangler registrering på BBR.
- Overdækket terrasse på 20 kvm jfr. tilstandsrapporten, mangler registrering på BBR.
- Bygning 3 mangler registrering af brændeovn.