

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: Reedtzholmvej 62, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 37-X0001507
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

Hyggelig og attraktivt sommerhus kun ca. 300 meter fra vandet på lukket vej.

Sukker du efter rolige stunder langt væk fra hverdagen? Tag turen til Enø, hvor du finder dette hyggelige fritidshus på en lukket vej under 300 meter fra vandet. Boligen på 64 m² er blevet behandlet godt og fremstår indbydende med rummelige værelser, et lyst køkken-alrum med loft til kip og en stor, delvist overdækket terrasse, der skaber rum for utallige hyggestunder under den blå himmel.

Når solen titter frem, er det uderummet, der lokker. Her kan du nyde weekenden på terrassen, som fanger solen fra flere verdenshjørner, og som nemt kan indrettes med flere hyggekroge. Skulle himlen åbne sig, kan du trække ind under den overdækkede del af udemiljøet. Til boligen hører også en carport samt et praktisk skur.

I entréen får du overblik over boligens rumfordeling. Glæd dig især til at opleve husets samlingspunkt, det store køkken-alrum. Rummet er elegant udført med loft til kip og et indbydende køkken med lyse, moderne elementer. Her kan du nyde fællesskabet med gæsterne, mens du forbereder aftenens menu.

Når dagen er forbi, kan du trække dig tilbage i ét af sommerhusets to gode værelser. Her har du rig plads til både seng, skab og opbevaring, og det ene har tilmed adgang til terrassen. Badeværelset fremstår moderne med bruseniche og hvide elementer.

Dit nye frirum ligger på smukke Enø ved Karrebæksminde, 14 kilometer fra Næstved, hvor du også finder den nærmeste togforbindelse. Bussen holder knap én kilometer fra huset, så du ikke er afhængig af bil for at komme hertil. Indkøb er i cykelafstand. Det allerskønneste ved beliggenheden er dog den tætte placering til vandet, hvor du kan nyde utallige gåture og afslappende øjeblikke med udsyn over bølgen blå.

Velkommen til Reedtzholmvej 62!

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: Pia Schou Hansen

Adresse: Reedtzholmvej 62, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 37-X0001507
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 4.4.2025



Adresse: Reedtzholmvej 62, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 37-X0001507
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

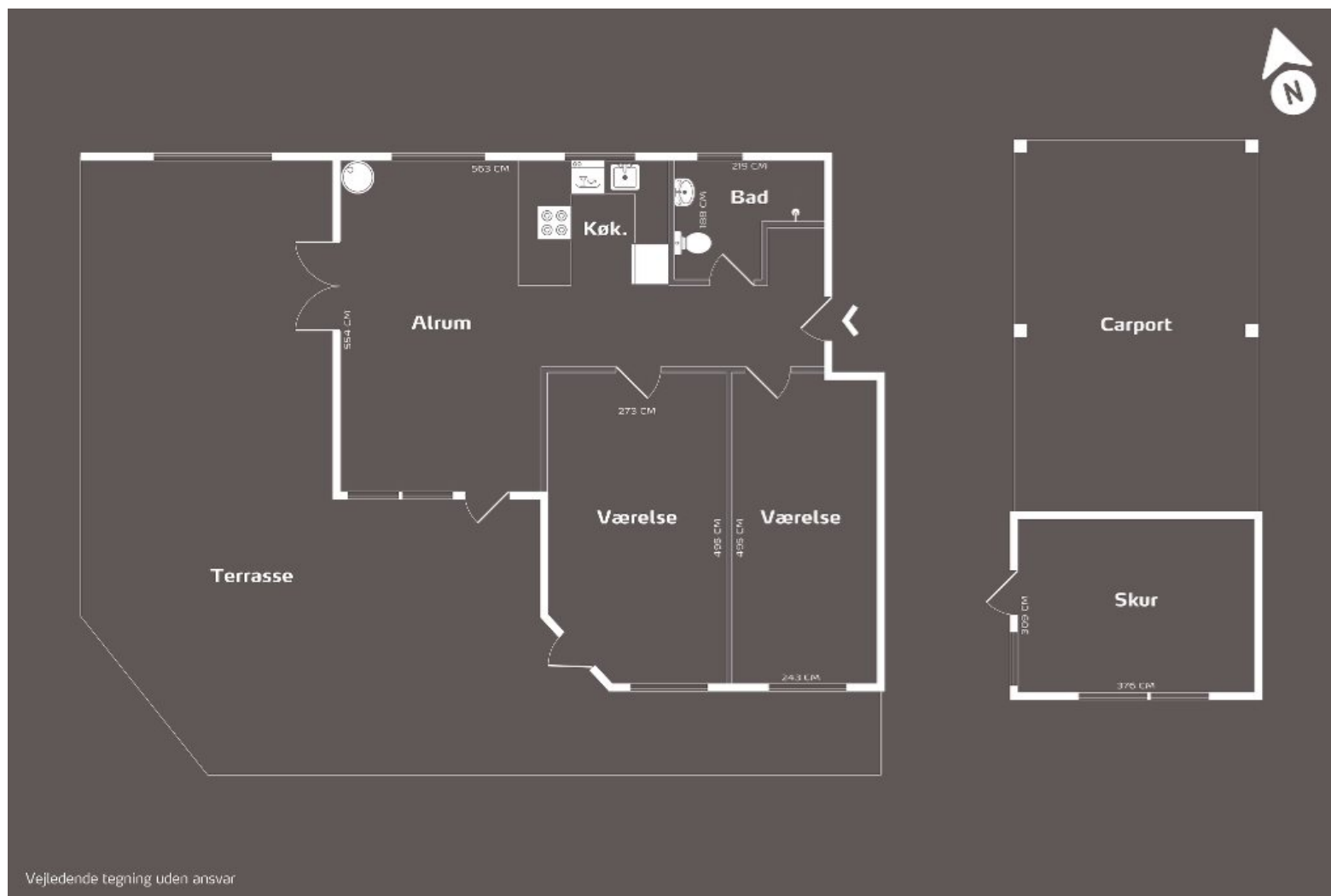
Dato: 4.4.2025



Adresse: Reedtzholmvej 62, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 37-X0001507
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 4.4.2025



Adresse: Reedtzholmvej 62, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 37-X0001507
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 3bo Enø, Karrebæk
BFE-nr.: 2525931
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1969 / 2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 950.000,00
Grundværdi: 1.583.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.266.400,00
Grundlag for grundskyld: 865.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	966 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	64 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	64 m ²
Andre bygninger:	49 m ²
-heraf Udhus	12 m ²
-heraf Overdækket areal	3 m ²
-heraf Carport	34 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	
BBR-Meddelelse	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.5.1965 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
21.5.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
3.8.1965 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
4.3.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
20.6.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
30.5.2022 Deklaration om medlemspligt
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Reedtzholm
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Kogeplade mærke: GRAM
type: Ovn mærke: GRAM
type: Emhætte mærke:
type: Køleskab mærke: GRAM
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej Følgende medfølger som udgangspunkt ikke; Sovesofa i stuen, sofa på terrassen, spisebord, spisebordsstole, liggestole, robotplæneklipper samt evt. personlige genstande.

Adresse: Reedtzholmvej 62, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 37-X0001507
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 4.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Jyske Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"

Varmeudgiften er anslået ud fra sælgers forbrug for perioden 01.02.2025 - 28-02-2025, hvilket udgør aconto kr. 376,89.

Årsforbruget er derfor anslået til kr. 4.522,68,-. Hertil kommer det brænde man ønsker at varme op med ekstra eller i stedet for brug af el-varmen.

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for støv

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 i 2024. 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 i 2024 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.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Hvis brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Brændeovnen i ejendommen er produceret EFTER 2003.

Løsøre

Som udgangspunkt sælges ejendommen med indbo, undtagen; Sovesofa stuen, sofa på terrassen, spisebord og spise stole i stuen, liggestole i haven, robotplæneklipper og personlige ejendele.

Adresse: Reedtzholmvej 62, Enø, 4736 Karrebæksminde
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 37-X0001507
 Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 6.458,64	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 8.482,88	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502,00
Husforsikring	kr. 3.233,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.850,00
Grundejerforeningskontingent + vejfond	kr. 900,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	10.000,00
Skorstensfejer	kr. 594,46	I alt	kr.	2.025.352,00
Rottebekæmpelse	kr. 113,01			
Renovation	kr. 3.473,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.254,99			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.286 md./ 135.431 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.024 md./ 108.293 år v/ 25,98 %

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: 4.4.2025. 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:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Reedtzholmvej 62, Enø, 4736 Karrebæksminde
 Kontantpris: kr. 1.995.000

 Sagsnr.: 37-X0001507
 Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 4.4.2025

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
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	540.942,31	540.942,31	540.942,31	DKK	3,04	33.796,72	24,50	7.44	0			