

REAL



Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	90
Kontant	3.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.283	Grund m ²	903
Byggeår/ombygget	1973/2016		

Sagsnr. **36126354**

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen

Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. +45 32117700 / www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

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: Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36126354
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 29.06.2026



Et sommerhus med den helt rigtige feriestemning venter jer på Aronsvej 327 – en charmerende fritidsbolig i det attraktive Vesterhave, hvor ro, natur og nærhed til både Vesterhave Strand og Enø Strand går hånd i hånd. Her får I en bolig med skøn udsigt over både landskab og vand, og et område med et stærkt naboskab, hvor flere bor hele året.

Huset fremstår velholdt og indbydende med en lys og behagelig atmosfære. De store vinduespartier trækker lyset ind og skaber en naturlig forbindelse til udearealerne. Stuen ligger i åben forbindelse med spiseområdet, det funktionelle køkken og den integrerede udestue, som er en del af boligens kvadratmeter. Udestuen kan nemt omdannes til et ekstra værelse, hvis man ønsker flere sovepladser.

Planløsningen er fleksibel og giver gode muligheder for at tilpasse boligen efter behov. Det nuværende soveværelse var oprindeligt to værelser og kan re-etableres uden større indgreb. Hertil kommer et lyst badeværelse i pæne materialer samt to disponible rum, der giver ekstra plads til opbevaring og hobby rum.

Udenfor får I et sommerhusliv, der både er nemt og fyldt med oplevelser. Terrassen ligger perfekt til solen, og fra udearealerne er der en virkelig god udsigt over området. Grunden er overskuelig og nem at holde, så tiden kan bruges på ferie og nærvær.

Som noget helt særligt får I en dejlig pool, opvarmet af en varmepumpe fra 2025. Temperaturen kan holdes på 27–30 grader fra maj til september, og systemet kan styres via WiFi. Hvis pool ikke er et ønske, kan den let fjernes og området omdannes til en stor solterrasse.

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: Mogens Hansen

Adresse: Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36126354
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 29.06.2026



Værelse



Spisestue



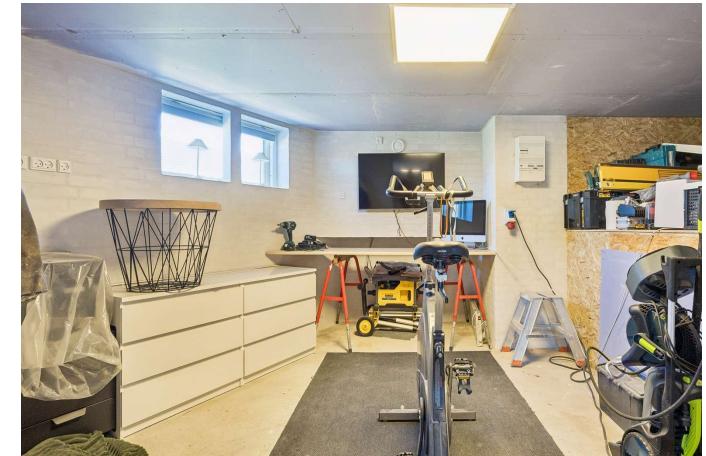
Spisestue



Stue



Badeværelse



Disponibelt rum



Adresse: Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36126354
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

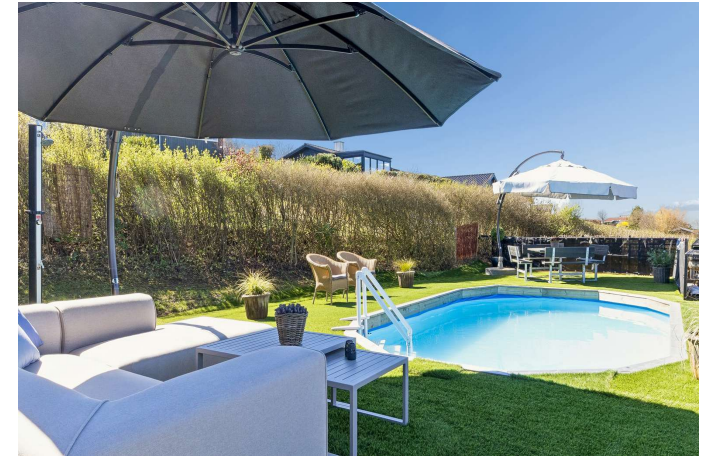
Dato: 29.06.2026



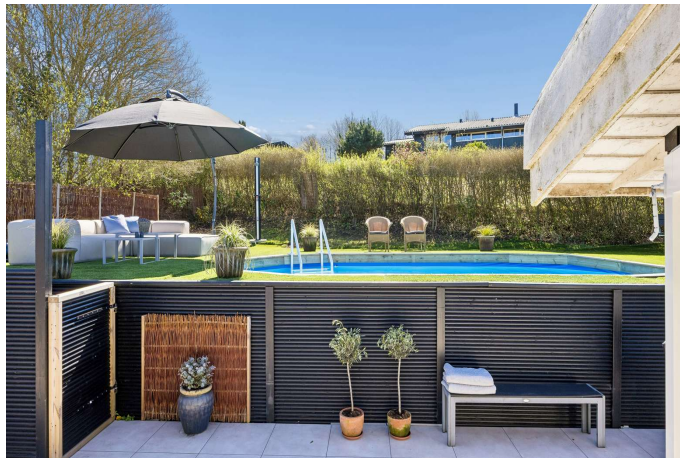
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



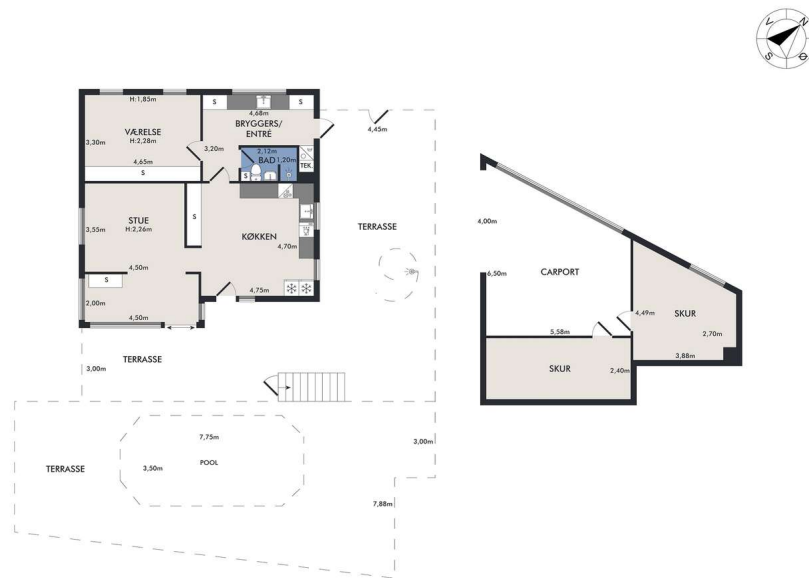
Udsigt



Adresse: Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 3.195.000

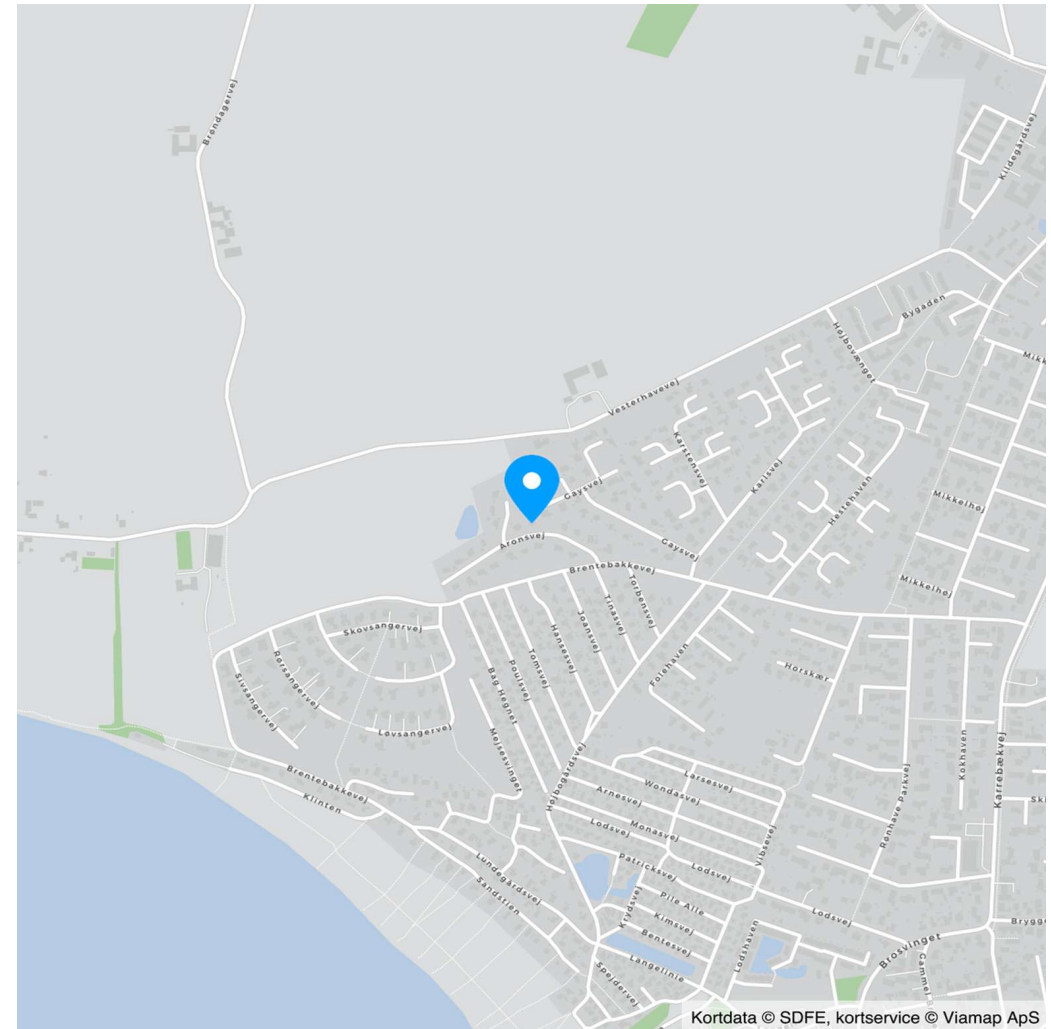
Sagsnr.: 36126354
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 29.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36126354
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 18ak Karrebæk By, Karrebæk
BFE-nr.: 2526991
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1973/2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.146.000
Grundværdi: 1.016.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.747.200
Grundlag for grundskyld: 833.600

Arealer**

Grundareal: 903 m²
Boligareal i alt: 90 m²
Øvrige arealer:
Carport: 79 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 22.07.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Planer

Kommuneplan 6.1 S2.1 - Brentebakkevej-Karrebæk
Lokalplan 109 - For 10 sommerhusområder på Enø og i Karrebæksminde

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2025 for Næstved

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Ikke oplyst, Induktion), Emhætte (Silver line), Køleskab (Miele), Fryser (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: El-landestander og Mikroovn Whilpool

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36126354
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 29.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36126354
 Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 29.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.911	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	8.169	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Grundejerforening	kr.	3.500	I alt	kr.	3.224.050
Rottebekæmpelse	kr.	96	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgift til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgift til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. Udgift til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Husforsikring	kr.	3.216			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	27.391		

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.717 md. / 212.602 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.206 md. / 170.475 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 4,0 %, 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: Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 36126354
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 29.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.102.000
Nr. 3: hovedstol kr. 513.000
Nr. 4: hovedstol kr. 217.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Højbogaard

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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



DIT KØB • DIT SALG • DIT HJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER I NÆSTVED

Mød holdet bag dit boligsalg

REspekt - REspons - REalisme

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Her forsvinder din bolig ikke i mængden:

Med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det altid vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved City. Derfor skal vi være din ejendomsmægler.

Hos os lægger vi vægt på at gøre tingene ordentligt første gang. Til sammen har vi mere end 85 års erfaring fra henholdsvis ejendomsmægler-, advokat- og finansverdenen at trække på.

En af de vigtigste faktorer når en ejendom skal sælges er kendska-