



REAL

Mikkels Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	73
Kontantpris	1.565.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.507	Grund m2	921
Byggear	1996		

Sagsnr. **36525173**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / CVR-nr.
42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. 71997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülöw

REAL

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: Mikkels Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 36525173
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

Unik mulighed i Karrebæk – moderniser eller byg jeres drømmehjem med fjordudsigt

Drømmer I om en bolig med sjæl, fantastisk beliggenhed og mulighed for at sætte jeres eget præg, eller måske bygge helt nyt?

Fra det øjeblik I ankommer, mødes I af en betagende udsigt over Karrebæk Fjord. Boligen ligger på en lukket vej – perfekt for jer, der ønsker privatliv og naturskønne omgivelser.

Der ligger i dag en ejendom, hvor der er påbegyndt modernisering, som man kan vælge at færdiggøre efter egne ønsker.

I kan også vælge at rive denne ejendom ned, og opføre en helt ny ejendom med panoramaudsigt over fjorden.

Udendørs venter en dejlig, lukket have med god plads til afslapning, leg og hyggelige stunder.

Indkørslen til grunden er forholdsvis smal, men der er stadig mulighed for parkering lige først på grunden med en mindre bil.

Beliggenheden er noget helt særligt. I bor direkte ud til fjorden, tæt på natur, skønne bade steder og hyggelige Enø. Stop forbi den lokale fiskehandler og tag friskfanget fisk med hjem til aftensmaden. Dagligdagens bekvemmeligheder er også tæt på – indkøb, skole og sportsklubber nås nemt på cykel, og Næstved centrum ligger kun 15 minutters kørsel væk.

Her er masser af potentiale – hvad enten I er håndværkere til færdiggørelse eller drømmer om et helt nyt projekt i naturskønne omgivelser.

Kontakt os for en fremvisning – og oplev denne fantastiske beliggenhed!

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: Tina Bülow

Adresse: Mikkels Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 36525173
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.01.2026



Kig fra stuen



Stue



Stue åbent til kommende køkken



Badeværelse



Værelse

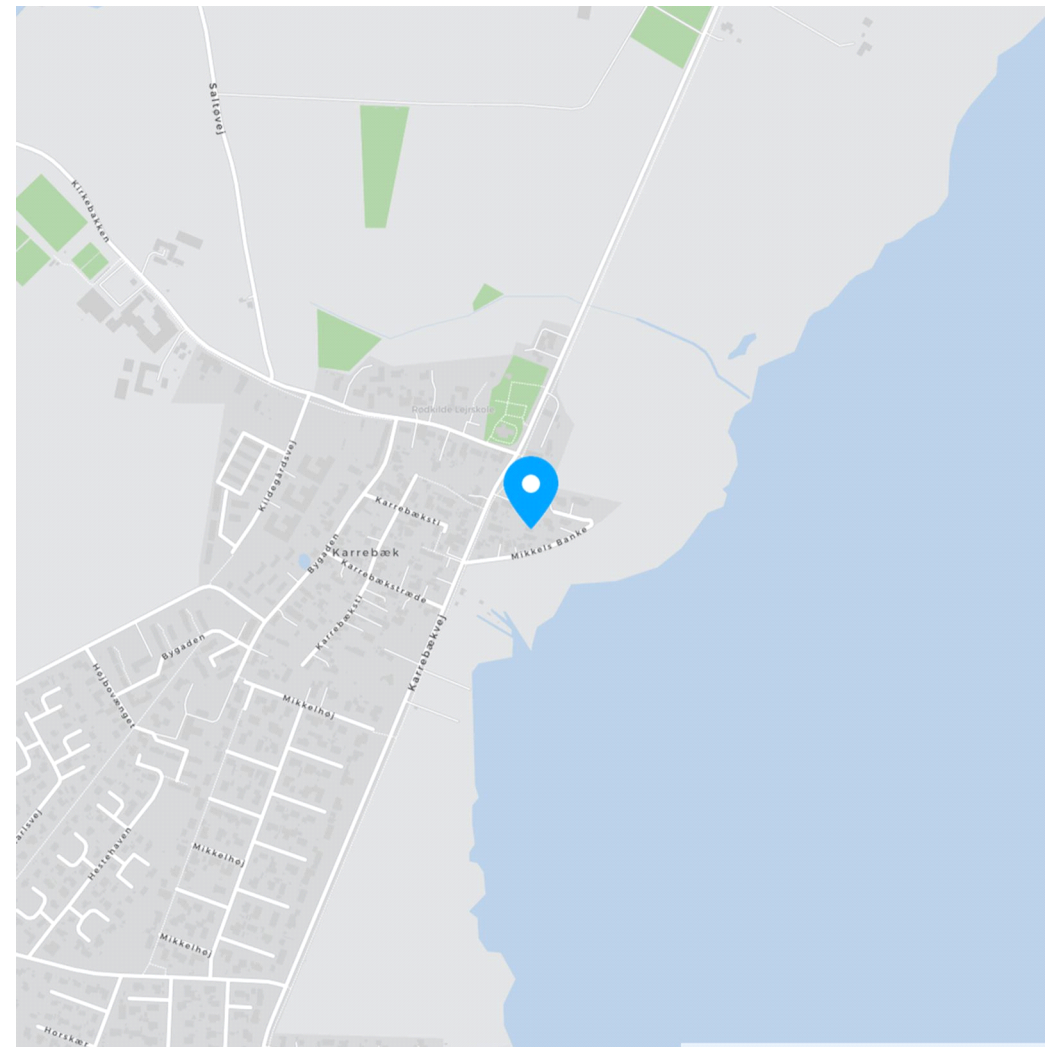
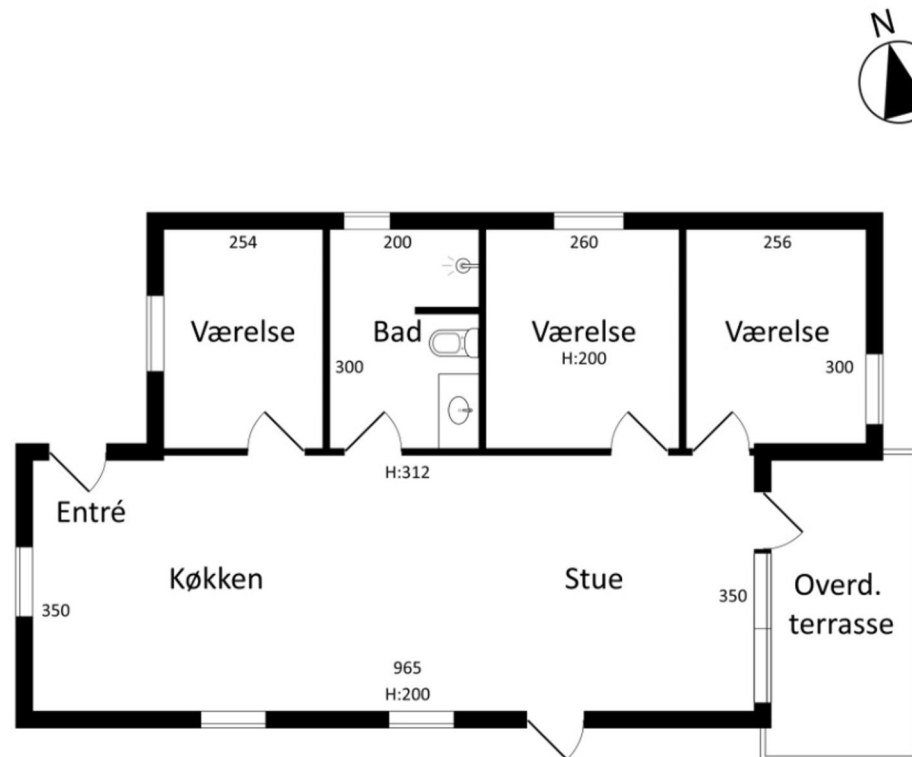


Værelse

Adresse: Mikkel's Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebæk'sminde
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 36525173
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.01.2026





Adresse: Mikkels Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebækssminde
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 36525173
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	64 b Karrebæk By, Karrebæk
BFE-nr.:	2527759
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Karrebæk Vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	NK-forsyning / Envafors
Varmeinstallation:	Ingen varmeinstallation
Opført/ombygget år:	1996

Arealer*

Grundareal:	921 m ²
Boligareal i alt:	73 m ²
Øvrige arealer:	
Overdækning:	10 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.505.000 kr.
Grundværdi:	517.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.204.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	413.600 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan /rammedel:

Kommuneplan 2025
Karrebæk 6.1 BE23.1.1
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

004 Bevarende lokalplan for de centrale byområder i Karrebæk og Karrebækssminde

Øvrige planer:

Varmeplan 2022-2030 - Karrebæk og Karrebækssminde samt Karrebækvej
Spildevandsplan

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.09.1940 lbnr. 931687-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Servitutten findes ikke i vores akter. Bestilles på Rigsarkivet. Udtagelsesdato
20.02.2003 - Filnavn: 28_A-N_89
Nr. 2 lyst d. 24.04.1978 lbnr. 12804-28 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_M-N_374
Nr. 3 lyst d. 08.08.2000 lbnr. 16561-28 Tillægstekst Lokalplan nr B23.1-4. Filnavn:
28_S-N_252
Nr. 4 lyst d. 09.04.2002 lbnr. 12396-28 Tillægstekst Dok.om el-anlæg Ikke til hinder for
prioritering



Adresse: Mikkels Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 36525173
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos LB Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Ingen varmeinstallation
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der er pt. ingen varmekilde på ejendommen.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er ikke indlagt fibernet på ejendommen.

Beskyttet natur

Der er på ejendommen registreret beskyttet natur i form af strandeng.

Fuglebeskyttelsesområde

Karrebæk, Dybsø og Avnø Fjorde - nr. 81

NATURA 2000 - Habitatområder

Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde - nr. 148

Ramsar områder

Karrebæk, Dybsø og Avnø Fjorde -. nr. 20

Kirkebyggelinje

Ejendommen ligger indenfor en kirkebyggelinje.
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.

Områdeklassificering

Da området er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.
Lette forurenet er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium med under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.



Adresse: Mikkels Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 36525173
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.01.2026



Adresse: Mikkels Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 36525173
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Husforsikring
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
6.140
4.053
3.499
4.297
100

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

1.565.000
9.121
11.250
1.585.371

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

18.089

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.426 md./ 101.111 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.842 md./ 82.098 år v/25,00%
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: 23.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Mikkels Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebækssminde
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 36525173
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 23.01.2026

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.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Standardfinansieringsforbehold:

Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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

Boligmarkedet er i konstant udvikling, og det er derfor vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.

Vi tager hånd om din bolighandel, og lægger vægt på at gøre tingene ordentlig første gang.

Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge.

Med et godt lokalkendskab og mere end 25 års erfaring i branchen, så får du en omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.