

**REAL**



## Enø Kystvej 145, Enø, 4736 Karrebæksminde

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>167</b>
Kontant	<b>6.475.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.354</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.125</b>
Byggeår	<b>2026</b>		

Sagsnr. **36126325**

**RealMæglerne** Næstved City ApS v/ Mogens Hansen

Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. +45 32117700 / [www.realmaeglerne.dk/mogenshansen](http://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: Enø Kystvej 145, Enø, 4736 Karrebæksminde  
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 36126325  
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 20.05.2026



Velkommen til Enø Kystvej 145 – et sjældent udbudt, nyopført sommerhus, hvor arkitektur, komfort og kystnær beliggenhed går op i en højere enhed. Her får du en fritidsbolig, der både fungerer som et luksuriøst fristed for det kræsne par og som et rummeligt samlingspunkt for hele familien.

Sommerhuset er nybygget og indflytningsklart med en gennemtænkt planløsning, der giver både luft, lys og fleksibilitet. De store opholdsrum er skabt til samvær – med et stilrent køkken-alrum, højt til loftet og store vinduespartier, der trækker naturen helt ind i rummet. Materialevalget er moderne, roligt og tidløst, så huset kan danne rammen om både afslapning og repræsentative ophold.

Med mange gode værelser, to lækre badeværelser og en planløsning, der giver mulighed for både privatliv og fællesskab, er huset oplagt som flerfamilie-sommerhus. Her kan børn, børnebørn og venner samles uden at gå på kompromis med komforten.

På terrassen kan du nyde morgenkaffen i solen, lange sommeraftener med grill – eller bare lade roen falde på. Grunden er nem at holde, så tiden kan bruges på det, der virkelig betyder noget.

Med kort afstand til strand, havnemiljø, caféer og naturoplevelser får du en beliggenhed, der både er aktiv og afslappende. Enø er kendt for sin særlige atmosfære, hvor feriestemning og naturskønhed går hånd i hånd.

### 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: Enø Kystvej 145, Enø, 4736 Karrebæksminde  
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 36126325  
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 20.05.2026



Badeværelse



Alrum



Stue



Stue



Køkken



Værelse

Adresse: Enø Kystvej 145, Enø, 4736 Karrebæksminde  
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 36126325  
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 20.05.2026



Stue



Stue



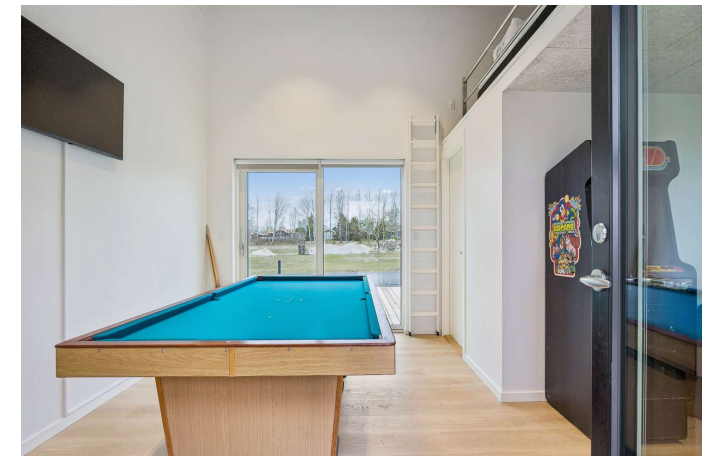
Alrum



Værelse



Værelse



Værelse



Adresse: Enø Kystvej 145, Enø, 4736 Karrebæksminde  
Kontantpris: kr. 6.475.000

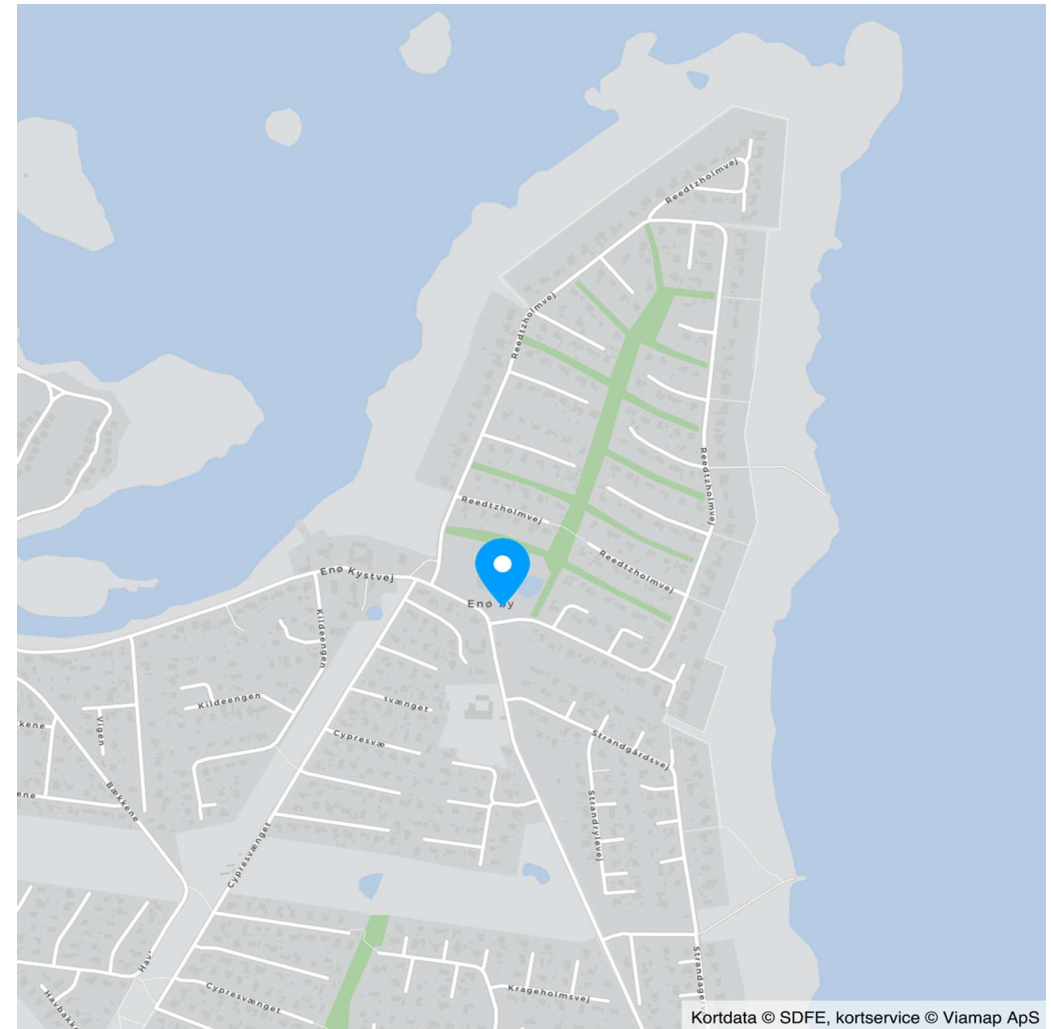
Sagsnr.: 36126325  
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 20.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Enø Kystvej 145, Enø, 4736 Karrebæksminde  
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 36126325  
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidshus  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 3gz Enø, Karrebæk  
BFE-nr.: 100401670  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2026

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 6.475.000  
Grundværdi: 601.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.180.000  
Grundlag for grundskyld: 480.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.125 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 167 m<sup>2</sup>  
- heraf Sommerhus 128 m<sup>2</sup>  
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 39 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 26 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 19.05.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 2: 21.05.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv  
- Nr. 3: 21.05.1965 - Dok om oversigt mv 28\_J-N\_90  
- Nr. 4: 20.06.1966 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 28\_J-N\_90  
- Nr. 5: 12.12.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 6: 04.07.1986 - Dok om regnvandsledning  
- Nr. 7: 08.03.2022 - Vedtægter for Grundejerforeninge Reedtzholmgårde

**Planer**

Kommuneplan 6.1 S3.1.1 - Enø  
Lokalplan 009 - 009 for sommerhusområde, Enø Kystvej 133

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2025 for Næstved

Tilbehør:

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

Sælges møbleret dog på nær personlige effekter, Ovn, Kogeplade (TwinTech), Emhætte, Mikrobølgeovn, Opvaskemaskine (Ecoline), Køle/fryseskab, Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Enø Kystvej 145, Enø, 4736 Karrebæksminde  
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 36126325  
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 20.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Om anslået offentlig vurdering og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået, som en del af ejendomsværdien ud fra den foreløbige ejendomsvurdering.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

**Vi samarbejder med JYSKE BANK:**

Vi kan derfor hjælpe, hvis I er i tvivl om, hvor meget I kan købe bolig for, eller ønsker et uforpligtende tilbud på finansieringen. Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og uforpligtende.

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: Enø Kystvej 145, Enø, 4736 Karrebæksminde  
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 36126325  
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 20.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.418	Kontantpris	kr.	6.475.000
Grundskyld	kr.	4.712	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.750
Renovation	kr.	2.509	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150	I alt	kr.	6.528.250
Grundejerforening - anslået	kr.	1.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Digelaug - anslået	kr.	800			
Husforsikring	kr.	4.154			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.243			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.150 md. / 433.798 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.992 md. / 347.903 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: 30.04.2026

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 **Forbehold:** Ejendomsmægler kan dog henvise til Jyske Realkredit, Jyske Bank og Møns Bank.

**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: Enø Kystvej 145, Enø, 4736 Karrebæksminde  
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 36126325  
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 20.05.2026

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. 8: hovedstol kr. 2.000.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Reedtzholmgården v/ Jesper Arffmann

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Dige-/pumpelaug**

Navn: Enø Digelaug

Pligt til medlemskab: Ja

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 ejendoms-mægler-, advokat- og finansverdenen at trække på.

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