

REAL



Reedtzholmvej 172, Enø, 4736 Karrebæksminde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	67
Kontantpris	1.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.248	Grund m2	993
Byggear	1973		

Sagsnr. **630F006**

RealMæglerne Ringsted v/ Søren Bak

Sct Knudsgade 1D, st. / 4100 Ringsted / Tlf. 57618400 / www.realmaeglerne.dk/ringsted

Salgsopstilling

Formularens 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 172, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 630F006
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Vel-indrettet 1 plans fritidshus fra 1973, opført i træ med bølgeeternittag.

Opvarmes med varmepumpe og brændeovn.

Der er mulighed for **FIBERNET**.

67 kvm bolig + 19 kvm udestue + 17 kvm carport + 2 udhuse på 9 kvm + 6 kvm.

Sommerhuset indeholder :

Entre med plads til overtøj og sko og adgang fra overdækket indgangsparti, soveværelse, værelse, gl. badeværelse med bruser, wc og håndvask, gl. køkken med udgang til terrasse og haven, spisesue - opholdsstue med varmepumpe og brændeovn og udgang til dejlig lys udestue med 2 udgange til haven. Derudover 2 udhuse.

993 kvm stor grund som er anlagt med carport og udhus samt stor græsplæne hele vejen rundt om huset, samt delvis overdækket terrasse foran huset, samt åben terrasse både foran og bagved huset. Der er rigt dyreliv med rådyr, harer og fugle.

Vel-beliggende i bunden af rolig lukket vej og fredeligt område. Kun få hundrede meter fra busholdeplads, og ca. 2 km fra bager, fiskeforretning, restauranter, streetfood, fiskelejet m.v.. Derudover findes der også en meget fin badestrand, og indkøbsmuligheder i bl.a. både Spar og Netto, som også har tankanlæg.

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: Søren Bak

Adresse: Reedtzholmvej 172, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 630F006
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

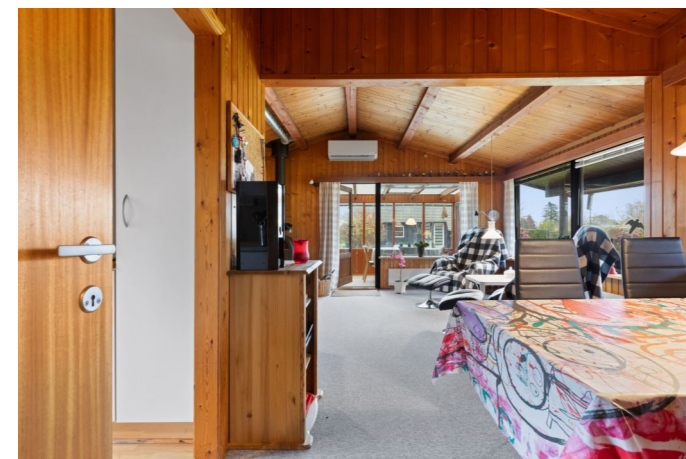
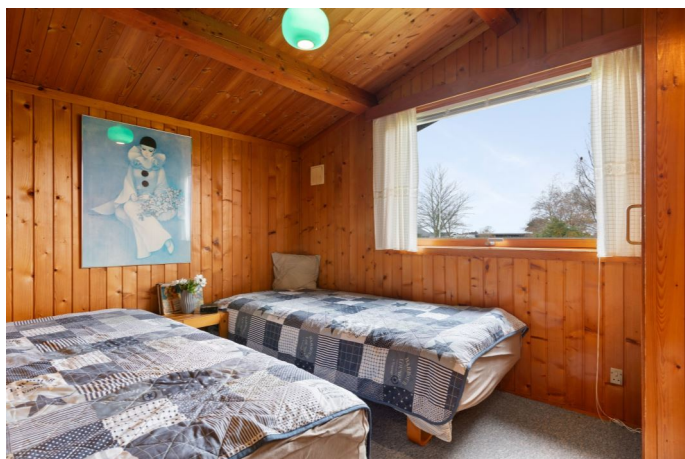
Dato: 05.12.2025



Adresse: Reedtzholmvej 172, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 630F006
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

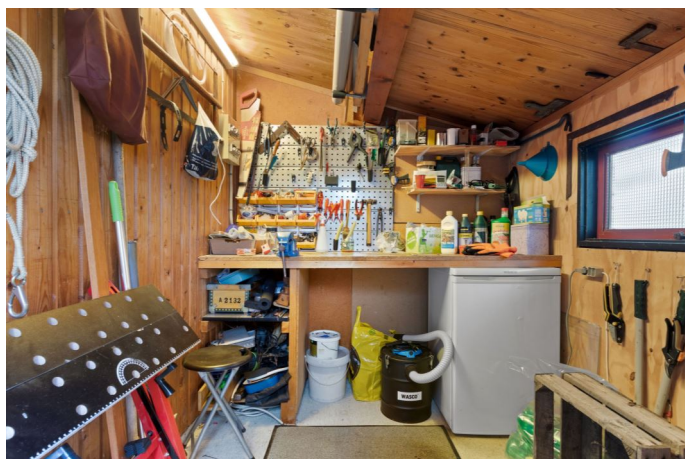
Dato: 05.12.2025



Adresse: Reedtzholmvej 172, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 630F006
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 05.12.2025



Adresse: Reedtzholmvej 172, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 630F006
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

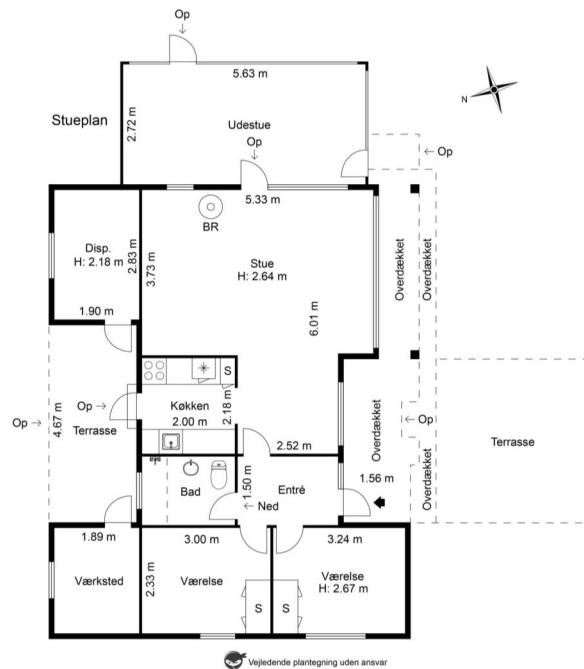
Dato: 05.12.2025



Adresse: Reedtzholmvej 172, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 630F006
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 05.12.2025





Adresse: Reedtzholmvej 172, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 630F006
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	3 fx Enø, Karrebæk
BFE-nr.:	2526043
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1973

Arealer

Grundareal udgør:	993 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	86 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	67 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
- heraf Carport	23 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.886.000 kr.
Grundværdi:	1.211.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.508.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 19.05.1965 lbnr. 930001-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_F-N_191
Nr. 2 lyst d. 21.05.1965 lbnr. 930002-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 28_F-N_191
Nr. 3 lyst d. 03.08.1965 lbnr. 930003-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_F-N_191
Nr. 4 lyst d. 20.06.1966 lbnr. 930004-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 28_F-N_191
Nr. 5 lyst d. 20.12.1967 lbnr. 930005-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 28_F-N_191
Nr. 7 lyst d. 30.05.2022 lbnr. 1013932755 Filnavn: 5373cee6-4de6-4108-8156-0a79879e4a0b

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gl. hårde hvidevarer som beset. Der gives ingen garanti for funktion og brugbarhed.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Reedtzholmvej 172, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 630F006
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Drikkevandsinteresser:

Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Grundvand:

Jfr. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et særligt følsomt område i forhold til grundvand.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger 2024-2025

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Reedtzholmvej 172, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 630F006
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.695	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	9.494	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.602
Husforsikring	kr.	4.031	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	4.000	I alt	kr.	1.713.652
Grundejerforening	kr.	900			
Skorstensfejning	kr.	750			
Rottebekæmpelse	kr.	100			

Ejerudgift i alt 1 år 26.970

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.064 md./ 108.772 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.343 md./ 88.112 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: 05.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Reedtzholmvej 172, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 630F006
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 05.12.2025

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:

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.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen hos **RealMæglerne Ringsted Søren Bak**, din personlige og lokale ejendomsmægler siden 1990. Søren Bak er selv bosiddende i Ringsted, og har arbejdet som **lokal ejendomsmægler** i byen i mere end 35 år, og har derfor en meget grundig erfaring i ejendomshandel, og ikke mindst med et stort lokalt og personligt kendskab. **Vores flotte og velbeliggende forretning findes i Ringsted centrum nær Torvet**, hvor vi har en **flot udstilling af vores ejendomme**, som er medvirkende til at optimere salget. Derudover tilbyder vi også markedsføring gennem internettet, **RealMatch**, digitale markedsførings pakker, Inspirationsmagasinerne Boligpræsentation / INSPIIRE m.v. Vores professionelle fotograf sørger for **flotte fotos** af ejendommen, både ude og inde, således at ejendommen præsenteres på bedste vis.