



REAL

Hestehaven 61, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	81
Kontantpris	2.045.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.032	Grund m2	670
Byggear	1997		

Sagsnr. **357J262**

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød / Tlf. 23440102 / www.realmaeglerne.dk/birkerød

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: Hestehaven 61, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 357J262
Ejerudgift/md.: kr. 2.032

Dato: 10.09.2025



Beskrivelse:

Attraktivt område med små lukkede veje. Omgivet af skøn natur med både Karrebækstorp Skov, åbne marker og friarealer samt Karrebækssjø, hvor bl. a. Gavnø Slot ligger på en ø. Karrebæksminde er charmerende og en rigtig havneby med lystsejlere, ishus og populære fiskerestauranter langs havnen. Græshoppebroen fører videre ud på Enø som byder på sandstrand og uberørt natur. Kun 10 kilometer til Næstved By som byder på både historie, kultur og shopping.

Denne fritidsbolig er helt unik. Arkitekttegnet og gedigent opført. Spændende løsninger og et helt særligt lysindfald. Rummelig og god indretning med entré. Praktisk bryggers med vaskemaskine og fryseskab. Pænt flisebadeværelse med separat bruseniche. 2 gode værelser med indbyggede skabe. Soveværelse med skabe. Imponerende køkken-alrum med højt til loftet og skydedør til overdækket terrasse og have. Opholdsstue med brændeovn og udgang til haven. Da loftet følger taghældningen giver det plads til en ekstra detalje såsom en stor og brugbar hems.

Ejendommen er flot og haven er helt fantastisk. Stor og alligevel nem at holde. Grunden ligger rigtigt for solen og byder på græsplæne, flagstang samt fliseterrasse- og areal. Praktisk udhus til haveredskaber og opbevaring.

En ægte perle som er unik for området!

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: Jakob Bech

Adresse: Hestehaven 61, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 357J262
Ejerudgift/md.: kr. 2.032

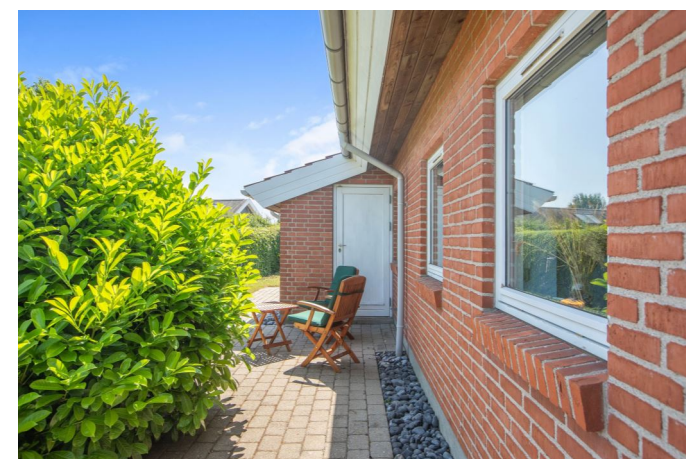
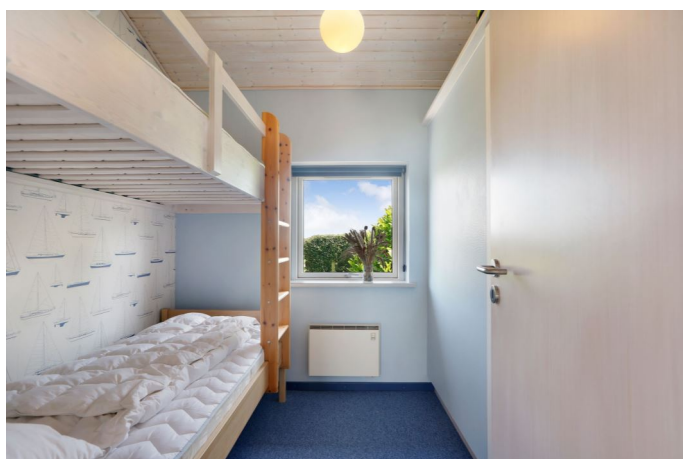
Dato: 10.09.2025



Adresse: Hestehaven 61, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 357J262
Ejerudgift/md.: kr. 2.032

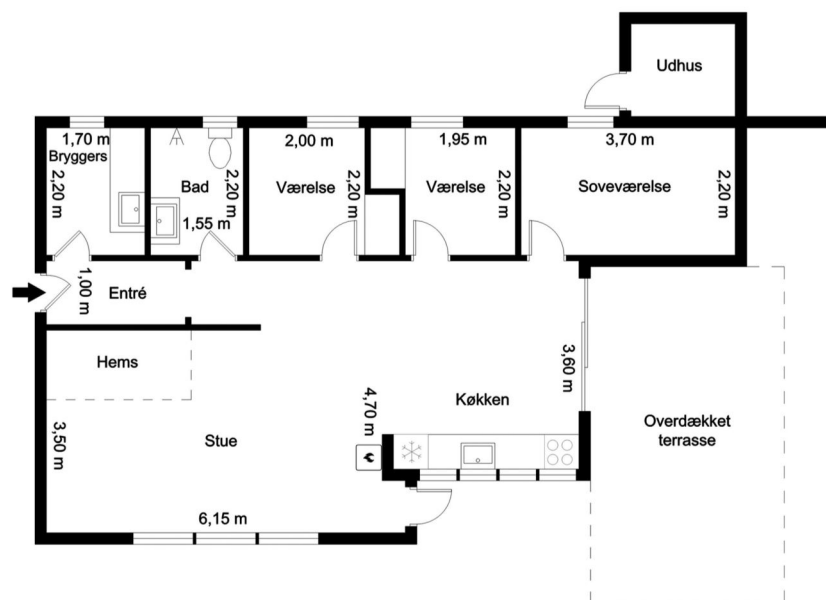
Dato: 10.09.2025



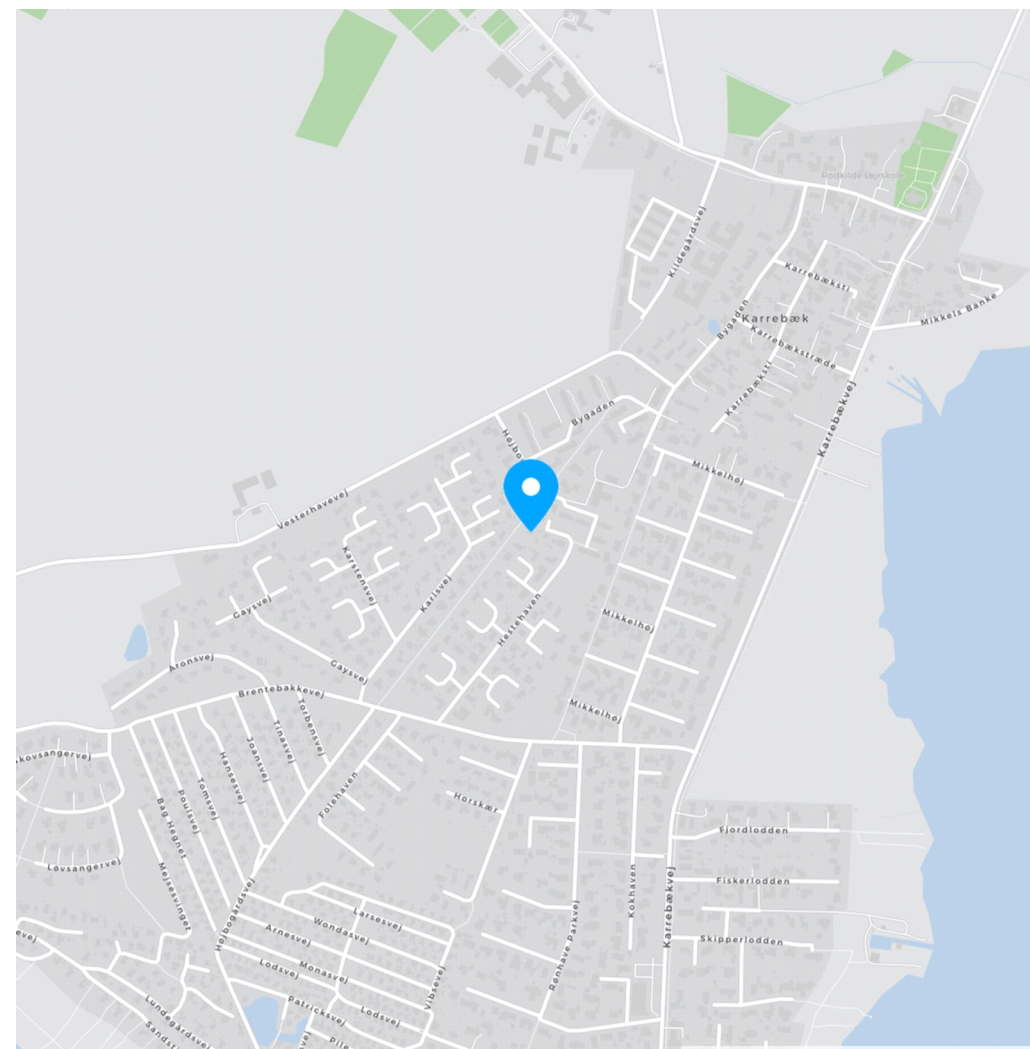
Adresse: Hestehaven 61, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 357J262
Ejerudgift/md.: kr. 2.032

Dato: 10.09.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Hestehaven 61, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 357J262
Ejerudgift/md.: kr. 2.032

Dato: 10.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	19 du Karrebæk By, Karrebæk
BFE-nr.:	2527230
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.048.000 kr.
Grundværdi:	1.154.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.638.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	923.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	670 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	85 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	81 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 19.03.1969 Dok om baderet samt færdselsret mv, tillige akt C15
Nr. 2 lyst d. 06.02.1976 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer:

Lokalplan 109
Kommuneplan 2021: <https://www.naestved.dk/kommunen/kommuneplan-2021>
Spildevandsplan

Grundvand - Drikkevandsinteresser:

Køber gøres opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Gram køleskab
Gram fryseskab
Bosch opvaskemaskine
Bosch keramisk komfur
Emhætte

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: Hestehaven 61, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 357J262
Ejerudgift/md.: kr. 2.032

Dato: 10.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Hestehaven 61, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 357J262
Ejerudgift/md.: kr. 2.032

Dato: 10.09.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Grundejerforening
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
8.356
9.047
2.873
1.500
106
2.500

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningssafgift af skødet

kr.
kr.
kr.
kr.

2.045.000
6.644
14.150
2.065.794

I alt

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

Ejerudgift i alt 1 år

24.382

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: Hestehaven 61, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 357J262
Ejerudgift/md.: kr. 2.032

Dato: 10.09.2025

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	345.985	366.563	366.185	DKK	2,48	43.076	9,75	2,23			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Horskærgården

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

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

Kloakering

Eksisterende kloaktype for området jf. ejendomsdatarapporten er spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand).

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at

brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatte-reformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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