



REAL

Lungshave 42, Enø, 4736 Karrebæksminde

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	41
Kontant	1.950.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.258	Grund m ²	277
Byggeår/ombygget	1969/2011		

Sagsnr. **36526486**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

Formulærens 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: Lungshave 42, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 36526486
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 10.07.2026



Flot, velholdt sommerhus med skøn placering på Enø

Leder I efter et velindrettet sommerhus, hvor moderne funktionalitet og kystnær hygge forenes, så er denne ejendom på Enø det helt rette valg. Sommerhuset præsenterer sig som en ideel base for jeres kommende ferier, hvor rammerne er skabt til afslapning og nærvær. Her får I et lyst og indbydende fristed, der med sin gennemtænkte indretning og varme atmosfære straks inviterer til at koble helt af fra hverdagens tempo.

Beliggenheden er i særklasse, da I bosætter jer i et etableret sommerhusområde med kort gåafstand til alt det bedste, Enø har at byde på. Fra adressen kan I spadsere til de brede sandstrande, den smukke natur og det livlige restaurantmiljø ved Stejlepladsen. Områdets populære caféer og spisesteder ligger lige om hjørnet, hvilket giver jer de perfekte forudsætninger for en nem ferie, hvor både vandet og byens stemning er inden for rækkevidde.

Udearealerne er anlagt med fokus på udelivet og byder på flere skønne terrassemiljøer. Her kan I altid finde en plet i solen eller lægge jer til rette i skyggen på den overdækkede terrasse, som fungerer som et ekstra uderum i store dele af sæsonen. Haven giver plads til leg og afslapning, og til ejendommen hører desuden et praktisk skur med god opbevaringsplads til både cykler og havemøbler, hvilket understøtter den funktionelle livsstil ved kysten. Indenfor mødes I af et lyst opholdsmiljø med køkken-alrum og stue i åben forbindelse, hvor loftet er ført til kip, hvilket skaber en fantastisk rumfornemmelse. Her er der perfekte rammer til samvær, og brændeovnen sørger for ekstra hygge på de kølige aftener, mens dobbeltdøre åbner op mod terrassen og binder inde og ude naturligt sammen. Sommerhuset rummer to gode værelser med et flot lysindfald samt et centralt placeret badeværelse med bruseniche.

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: Gitte Olsen

Adresse: Lungshave 42, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 36526486
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 10.07.2026



Spisestue



Åbent køkken



Lyst badeværelse



Gang



Udestue



Hyggeligt værelse



Adresse: Lungshave 42, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.950.000

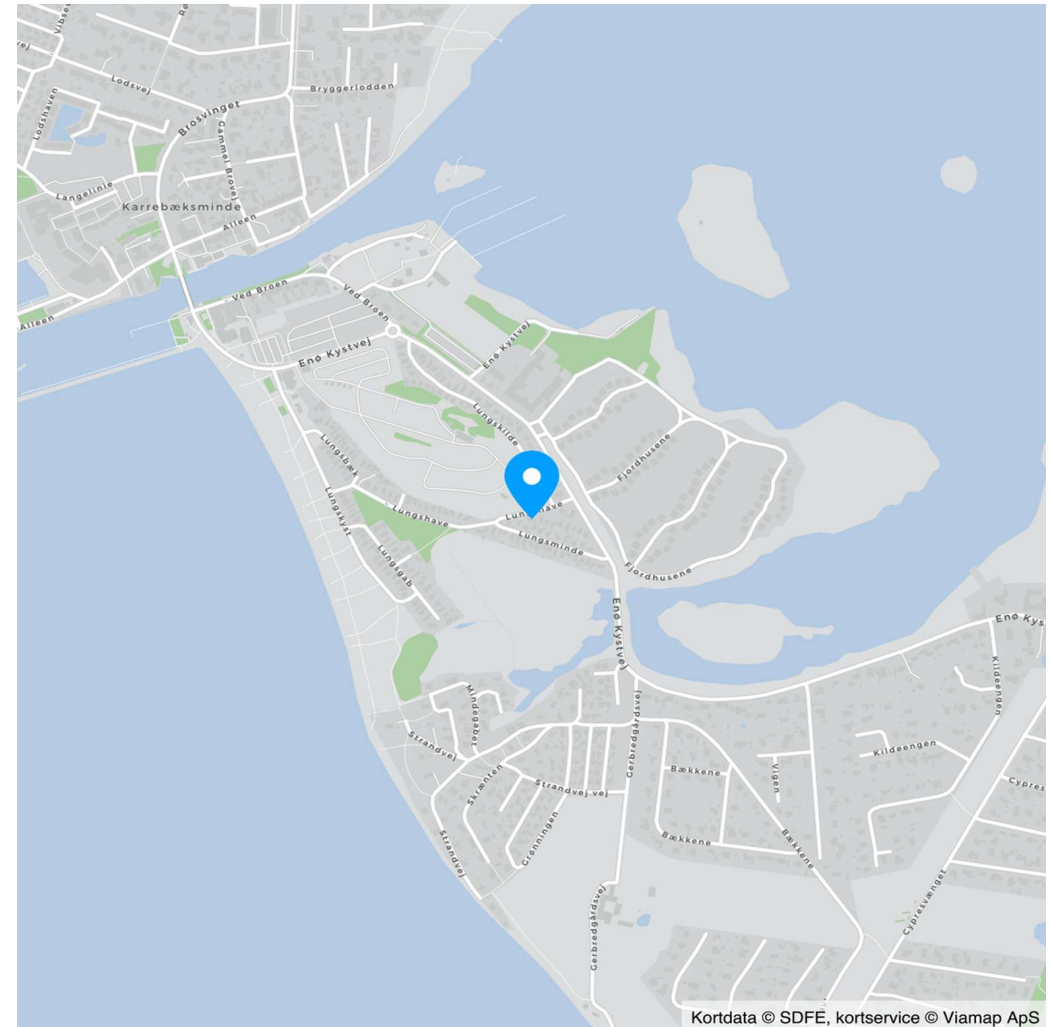
Sagsnr.: 36526486
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 10.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Lungshave 42, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 36526486
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 60ft Karrebæksminde, Karrebæk
BFE-nr.: 100035198
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1969/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.391.000
Grundværdi: 1.315.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.112.800
Grundlag for grundskyld: 1.052.000

Arealer**

Grundareal: 277 m²
Boligareal i alt: 41 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 11 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: 21.12.2010 - Grundejerforening, fællesarealer, veje m.m.
- Nr. 2: 27.12.2010 - I anledning af udstykning af matr.nre. 60a og 60ab Karrebæksminde, Karrebæk fastsættes føl-gende bestemmelser: 1. Spildevandsledninger1.
- Nr. 3: 30.05.2022 - Deklaration om medlemspligt

Planer

Kommuneplan 6.1 S3.1.1 - Enø
Lokalplan 063 - For sommerhusområderne Enø Strand, Lungshave, Højbo-parken og Lundegården

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Electrolux , 2026), Kogeplade (Schott Ceran, 2021), Vaskemaskine (Point, 2024), Køleskab (Gorenje, 2019)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lungshave 42, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 36526486
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos if 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand

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: Lungshave 42, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 36526486
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.675	Kontantpris	kr.	1.950.000
Grundskyld	kr.	10.310	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.550
Renovation	kr.	2.650	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.000
Rottebekæmpelse	kr.	78	I alt	kr.	1.974.550
Husforsikring	kr.	3.684	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.		
Skorstensfejning, ANSLÅET	kr.	750			
Grundejerforening	kr.	950			
Enø Digelaug	kr.	3.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.097			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.832 md. / 129.984 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.685 md. / 104.223 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.

Jyske Bank



Adresse: Lungshave 42, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 36526486
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 10.07.2026

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. 4: hovedstol kr. 585.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Lungshave Kasserer Torben Ravn

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. 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 ejendomsskattereformen. 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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingssty-

relsen 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.

Berigtigelse

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til [udstedelse af skøde] [udstedelse af eventuelt sælgerpantebrev] [udarbejdelse af reguleringsopgørelse] [udarbejdelse af refusionsopgørelse] [handlens berigtigelse i øvrigt], hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

STANDARDFINANSIERINGSFORBEHOLD

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

VI ARBEJDER 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 finansiering.

Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og helt uforpligtende.

Fibernet



Adresse: Lungshave 42, Enø, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 36526486
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 10.07.2026

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

Brændeovn

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom.

I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret.

I forlængelse af ovenstående oplyser sælger, at det vurderes, at brændeovnen er undtaget ovenstående regler, da fabrikationstidspunktet for den i ejendommen installerede brændeovn er fra 2020.

Køber accepterer ovenstående og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.