

## 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: Øen Barneholm 1, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 18.000.000

Sagsnr.: 80000377  
Ejerudgift/md.: kr. 4.520

Dato: 10.3.2025



### Beskrivelse:

Akkurat ud for Hestehovedet, midt i indsejlingen til Nakskov, ligger øen Barneholm - en knap 8,5 hektar stor og helt enestående ø, hvor der udover den vilde natur er opført et markant fritidshus med tilhørende udbygninger. Således er der plads til alskens formål inde som ude. Frem for alt får man fornøjelsen af de idylliske omgivelser og den betagende udsigt over vandet såvel som den livlige skibstrafik med alskens skibe og både, der passerer øen på vejen til og fra Nakskovs havne.

### Naturskønne omgivelser med masser af liv

Barneholm befinder sig blot få hundrede meter fra land. Sejler man det korte stykke fra Hestehovedet Lystbådehavn til øen, bliver man modtaget af den L-formede landgangsbro, hvor båden tøjres nemt til begge sider. Og der er fine muligheder for at lande og lette med helikopter, hvilket er sket mange gange gennem tiden.

Barneholm er karakteriseret af vild natur med mange udtryksformer, og over de seneste 20 år er der plantet omtrent 800 træer i forskellige sorter, ligesom vildnis med krat, skov og vildtvoksende engarealer præger landskabet. Ydermere er det ikke ualmindeligt at se rådyr på øen, idet de undertiden svømmer over fra fastlandet.

Omend Barneholm er en ø, hvor man utvivlsomt kan nyde at være sig selv, ligger øen på ingen måde afsides. Placeringen i indsejlingen til lystbådehavnen, fiskerihavnen og erhvervshavnen i Nakskov er ekstraordinær, idet udsigten er særdeles livlig med alt fra færgefart til sejlads. Foruden panoramaudsigten over vandet og skibsfarten er der også kig til kysterne og de øvrige småøer i fjorden, heriblandt Slotø, Enehøje og den skovbevoksede odde Lille Vejlø.

(fortsættes på næste side)

### 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: Anders Hansen

---

Adresse: Øen Barneholm 1, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 18.000.000

Sagsnr.: 80000377  
Ejerudgift/md.: kr. 4.520

Dato: 10.3.2025

---

Som udsigten ligeledes vidner om, er det relativt let at tilgå byens bekvemmeligheder. Nakskov stiller et rigt udvalg af forretninger, spisesteder og kulturelle oplevelser til rådighed, og dernæst er det oplagt at sejle ud til de mindre kystbyer. Også den lange sandtange, Albuen, er et besøg værd, hvor det brusende Langelandsbælt møder den stille fjord.

#### **Fritidshus med mange funktioner**

Ejendommen er placeret midt på øen ved den nordvendte kyststrækning og kendetegnes hovedsageligt af sin ekstraordinære størrelse og markante glasfacader. Det er tilkoblet jordvarme, og dertil er der en solid vandforsyning fra fastlandet samt trækrør til fibernet.

Huset er omkranset af et anseeligt terrassemiljø i hårdt træ, hvor det er muligt at finde både sol og læ på alle tider af dagen. Inde mellem hovedhuset og den store udbygning er der optimale forudsætninger for at sidde i læ bag den vældige glasskydedør. Endnu et attraktivt udemiljø er området med den fritliggende sauna (ikke godkendt), stemningsfulde grillhytte (ikke godkendt) og hottub-udespa.

Hovedhuset består primært af fire værelser, et badeværelse, to gæstetoiletter, et anseeligt køkken-alrum samt et stort multirum. Der er udsigt fra samtlige rum i huset, ligesom man kan åbne til terrasserne og haven hele 13 forskellige steder. Derudover er der rum til pladskrævende hobbyer i laden, som førhen har huset husdyr, men som nu blandt andet er indrettet med værksted, underjordisk viktualierum og maskinopbevaring. Endelig er der et gæstehus på øen.

Adresse: Øen Barneholm 1, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 18.000.000

Sagsnr.: 80000377  
Ejerudgift/md.: kr. 4.520

Dato: 10.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Lolland  
Matr.nr.: 1b Fredsholm Hgd., Vestenskov  
BFE-nr.: 3114567  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Brønd  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav  
Varmeinstallation: Jordvarme  
Opført/ombygget år: 1965 / 1996

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 4.350.000,00  
Grundværdi: 2.368.000,00  
Evt. ejerboligværdi: 3.305.300,00  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.480.000,00  
Grundlag for grundskyld: 1.894.400,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer.

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

#### **Arealer\***

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:     | 84954 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 179 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:     | 318 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:      | 242 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Garage         | 204 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Udhus          | 38 m <sup>2</sup>    |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Kommuneplan 2021-2033
- Tillæg til Plan- og Udviklingsstrategi 2016 - 2030 med Hvidbog
- Plan- og Udviklingsstrategi 2019 med Hvidbog for Lolland Kommune 2019 - 2030 - Lolland Lever Livet
- Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Der er arealer der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen.

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.01.1907 lbnr. 907250-32 Tillægstekst Dok om sømærker og fortøjningspæle, Se akt Filnavn: 32\_C\_188

Nr. 2 lyst d. 27.09.1940 lbnr. 907251-32 Tillægstekst Dok om strandfredning mv Filnavn: 32\_C\_26

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Øen Barneholm 1, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 18.000.000

Sagsnr.: 80000377  
Ejerudgift/md.: kr. 4.520

Dato: 10.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Ingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"*

#### 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Brændeovnens produktionsår er ukendt:**

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal indhente skorstensfejererklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Brændeovn er ikke godkendt, og ej heller noteret på BBR.

##### **Fælles/privat vej:**

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

##### **Arealafvigelser:**

Køber gøres opmærksom på følgende:

Fritstående sauna, grillhytte og rundbuehal er opført uden godkendelse.

"Udestuen" med bar og brændeovn er ikke godkendt til bolig. Den er noteret som udhus i BBR.

Solceller er opført uden godkendelse, og skal fjernes.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Øen Barneholm 1, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 18.000.000

Sagsnr.: 80000377  
Ejerudgift/md.: kr. 4.520

Dato: 10.3.2025

| Ejerudgift 1. år:         | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat         | kr. 17.748,00 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grundskyld                | kr. 32.963,00 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Husforsikring             | kr. 1.162,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Skadedyr                  | kr. 371,27    | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Skorstensfejning, anslået | kr. 2.000,00  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v. |
| Ejerudgift i alt 1. år:   | kr. 54.244,27 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

#### 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: 900.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 101.625 md./ 1.219.496 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 80.093 md./ 961.114 år v/ 27,53 %

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: 10.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Øen Barneholm 1, 4900 Nakskov  
Kontantpris: kr. 18.000.000

Sagsnr.: 80000377  
Ejerudgift/md.: kr. 4.520

Dato: 10.3.2025

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-------------------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Nykredit Realkredit A/S | Anden lånetype  |          |               |               | DKK              | 0                  |               |              | 0   |                     |                             |                   |                    |
| Nykredit Realkredit A/S | Anden lånetype  |          |               |               | DKK              | 0                  |               |              | 0   |                     |                             |                   |                    |

#### Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.