



REAL

Kirkevej 6, Everdrup, 4733 Tappernøje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	153
Kontantpris	1.395.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.835	Grund m2	510
Byggear	1961	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4581**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

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: Kirkevej 6, Everdrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4581
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

RUMMELIG OG MODERNISERET VILLA I ROLIGE OMGIVELSER

Denne villa fra 1961 ligger i fredelige omgivelser i Everdrup og rummer 153 m² bolig fordelt på stueplan, første sal og en anvendelig kælder. Ejendommen er løbende moderniseret og fremstår klar til indflytning. Med toilet samt køkken både i stueplan og på første sal egner boligen sig til alt fra en stor eller sammenbragt familie til to husstande eller udlejningsejendom.

Ejendommen er moderniseret med nye gulve i hele huset i 2023, og i samme år blev køkkenet samt toilettet i stueplan erstattet. Også døre og vægge på denne etage er fra nyere tid, og luft-til-vand-varmepumpen er skiftet i 2025. Dertil er der etableret elinstallation, ligesom I kommer til at råde over en Clever til opladning af elbiler. Der er også indlagt fibernet på matriklen for lynhurtigt internet.

Stueplanet fordeler sine kvadratmeter over et køkken, to store værelser og et badeværelse. Herfra er der desuden adgang til garagen samt førstesalen med endnu et køkken, to værelser, et badeværelse og en stor stue. Fra det ene værelse på øverste etage er der udgang til en stor altan med en dejlig udsigt over nabolaget. Endelig giver kælderen ekstra anvendelsesmuligheder med tre disponible rum, et vaskerum samt gangarealer, der forbinder rummene.

Grunden udgør 510 m² og omkranser huset med både have og terrassearealer. Hele herligheden fremstår meget privat takket være rækværket, som er opsat i 2022.

Ejendommen ligger i en rolig landsby med kort gåafstand til både busstoppested, park og natur i Everdrup Lund. Området er kendetegnet ved fredelige omgivelser, skøn natur og et godt naboskab, og I når indkøbsmuligheder, skole og sport inden for fire kilometer.

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: Brian Christiansen

Adresse: Kirkevej 6, Everdrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4581
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

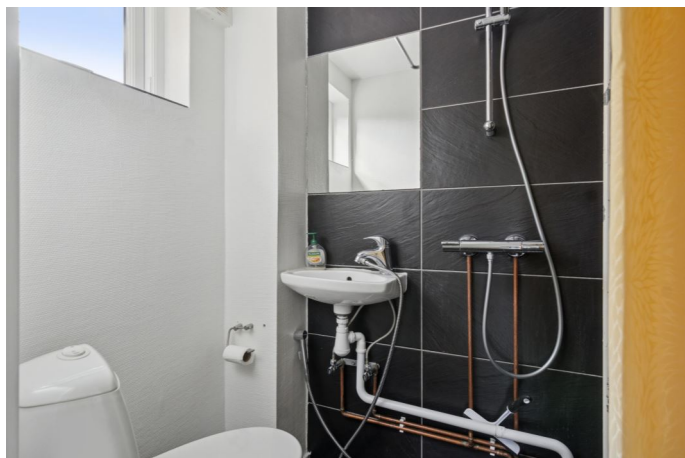
Dato: 29.01.2026



Adresse: Kirkevej 6, Everdrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4581
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

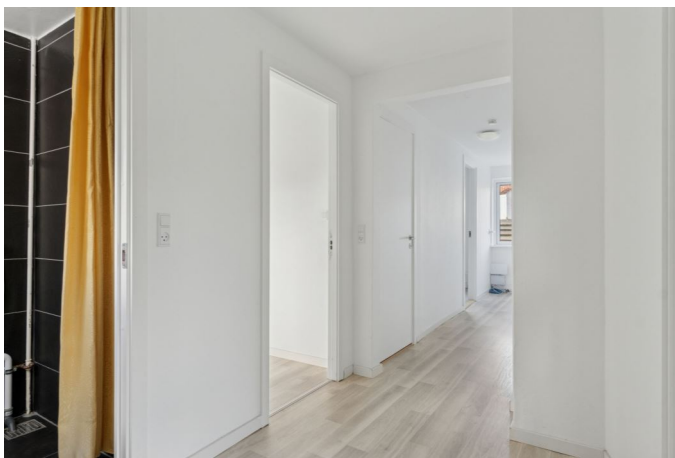
Dato: 29.01.2026



Adresse: Kirkevej 6, Everdrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4581
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

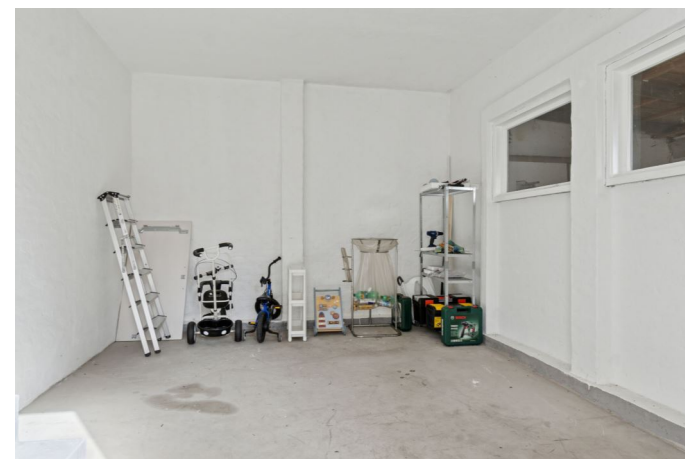
Dato: 29.01.2026



Adresse: Kirkevej 6, Everdrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4581
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

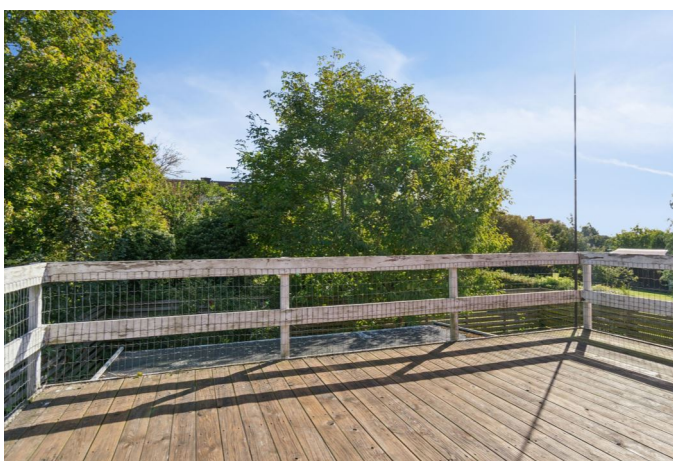
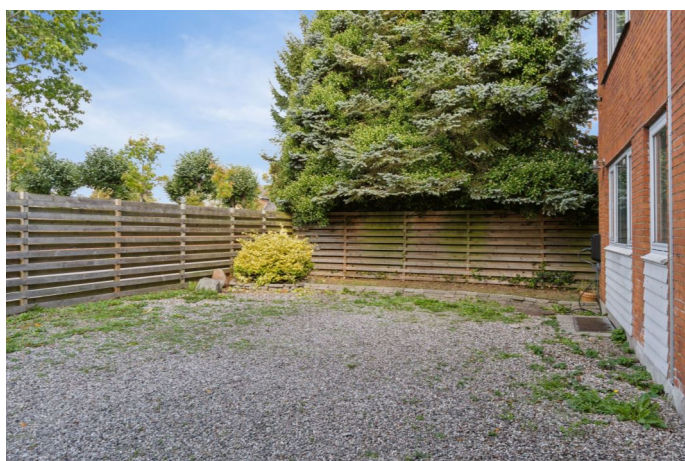
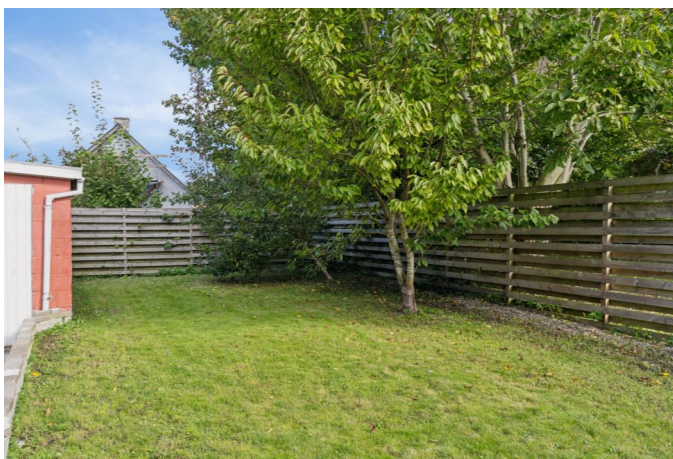
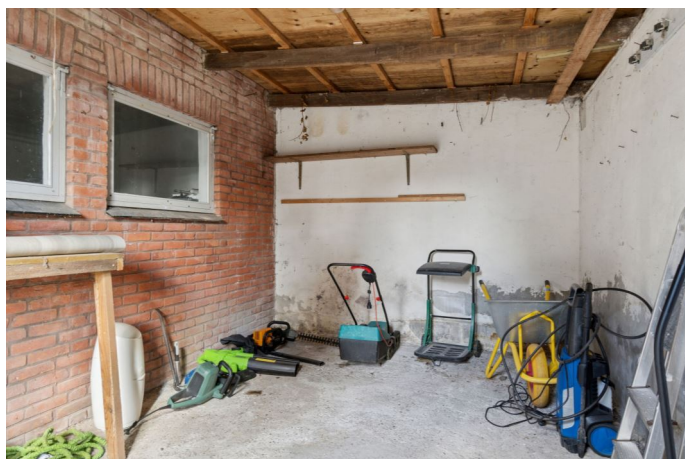
Dato: 29.01.2026



Adresse: Kirkevej 6, Everdrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4581
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 29.01.2026



Adresse: Kirkevej 6, Everdrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4581
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

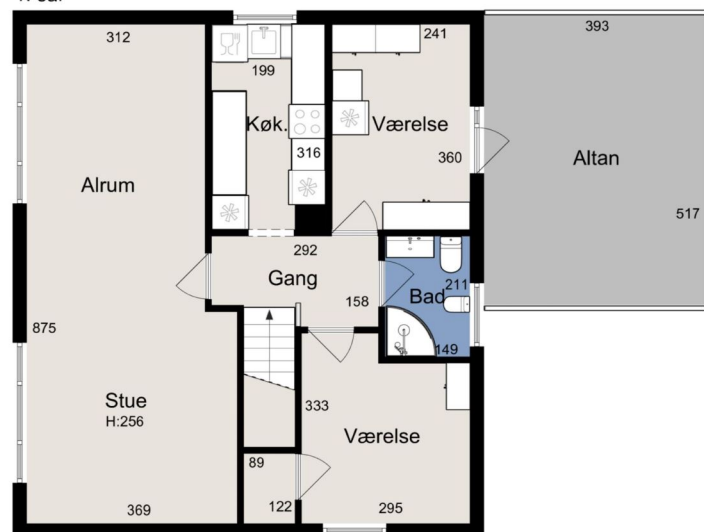
Adresse: Kirkevej 6, Everdrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4581
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 29.01.2026



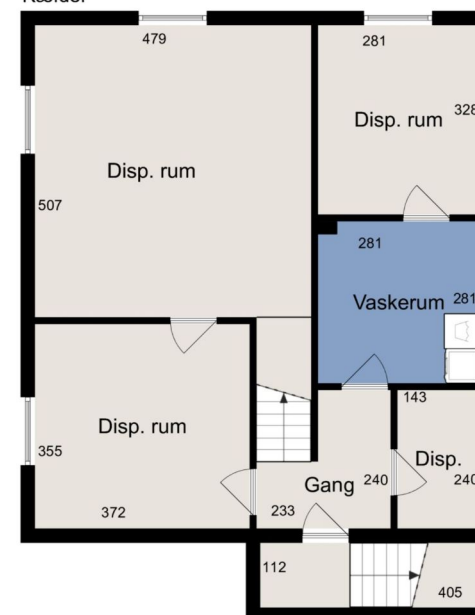
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kirkevej 6, Everdrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4581
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	13 c Everdrup By, Everdrup
BFE-nr.:	2542189
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	El-varme
Opført/ombygget år:	1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.396.000 kr.
Grundværdi:	396.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.116.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	316.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	510 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	75 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	75 m ²
Garage:	15 m ²
Udhus:	13 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 02.12.1955 lbnr. 905123-28 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 27.07.1960 lbnr. 905124-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv

Kommuneplan - KOMMUNEPLAN 2021
Kommuneplan - Næstvedstrategien 2023-2035

Varmeplan - Varmeplan 2022-2030

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Wasco køleskab, Wasco komfur, Wasco emhætte, Gram fryseskab, Bosch opvaskemaskine, Schott Ceran kogeplade, Electrolux
ovn, Wasco emhætte og Bosch opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kirkevej 6, Everdrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4581
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Alm. Brand Forsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 17.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: El-varme
Ejendommens supplerende varmekilde: El-varmepumpe (luft/luft)
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Varmeforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med forsyningsforbud mod el.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.



Adresse: Kirkevej 6, Everdrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4581
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.696	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	3.105	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.002
Husforsikring	kr.	9.088	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	4.014	I alt	kr.	1.417.252
Rottebekæmpelse	kr.	117			

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

22.019

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.529 md./ 90.348 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.141 md./ 73.692 år v/24,50%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Ingen.

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: Kirkevej 6, Everdrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4581
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 29.01.2026

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.

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
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	726.065	726.065	740.996	DKK	5	53.166	26,25	5,31			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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

Vi er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I løbet af 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en ekstraordinær aktivitet, men i 2022 har der været en tydelig afmatning både i antallet af salg og i salgspriserne. I 2023 ser vi frem til et spændende og lokalt mere stabilt boligmarked, som er mere i overensstemmelse med det normale. Ikke desto mindre vil vi fortsat opretholde et højt tempo til glæde for vores kunder, både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.300 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.