



REAL

Karlshøj 16, Sølperup, 4733 Tappernøje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	254
Kontantpris	1.695.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.196	Grund m2	1.660
Byggeår/ombygget	1959/2001	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4469**

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: Karlshøj 16, Sølperup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4469
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

Dato: 31.10.2025



Beskrivelse:

STOR VILLA OG GARAGE MED MULIGHEDER

Karlshøj er en lille og rolig landsby beliggende lidt nord for Tappernøje og med kun 10 min. kørsel til Rønnede og motorvejtilkørslen mod København og Rødby. Der er blot et par km. til Korsildeskolen i Brøderup og et moderne Coop365 supermarked. Huset ligger på en stor grund på 1.660 kvm bestående af en stor flisebelagt parkeringsplads foran huset og en dejlig ugenert og sydvendt have med nyanlagt træterrasse.

Huset er inden for de senere år blevet delvist moderniseret med nyt flot køkken og hvor næsten alle vinduer er udskiftet. Fremhæves skal også husets tag, som er udskiftet til et solidt og flot glaseret tegltag. Til ejendommen hører en god muret garage på 58 m² jf. BBR, hvor ejer er i gang med oplægning af smukt tegltag som på boligen.

Boligarealet er på hele 254 m² jf. BBR, hvoraf 104 m² er placeret på 1. sal, som ikke er udnyttet, dvs. ikke indrettet til bolig. Men 1. salen er gjort klar, dvs. der er isoleret ud mod taget og kun trappe, gulve og indretning af værelser mv. mangler. Boligen indeholder en entré med adgang til husets badeværelse, til det flotte køkken samt til et kontor/værelse med gennemgang til endnu et værelse. Dette kan dog jf. plantegningen let ændres, hvis man ønsker værelse uden gennemgang. Dejlig lys og rummelig opholdsstue med udgang til terrassen og med oplagt plads til opsætning af trappe til 1. sal, når/hvis denne ønskes anvendt til beboelse. Baggang med adgang til yderligere 2 værelser samt med trappe ned til kælderen.

Kælderen fremstår tør og er meget anvendelig. Den består af en et trapperum, et vaskerum og et ca. 15 m² stort disponibelt rum, hvor gasfyr er opsat.

En god og solid villa, som den kommende ejer også har mulighed for at sætte sit præg på ved indretning af 1. sal.

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: Kim K Pedersen

Adresse: Karlshøj 16, Sølperup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4469
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

Dato: 31.10.2025



dagligstue



dagligstue



dagligstue



dagligstue



dagligstue



badeværelse

Adresse: Karlshøj 16, Sølperup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4469
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

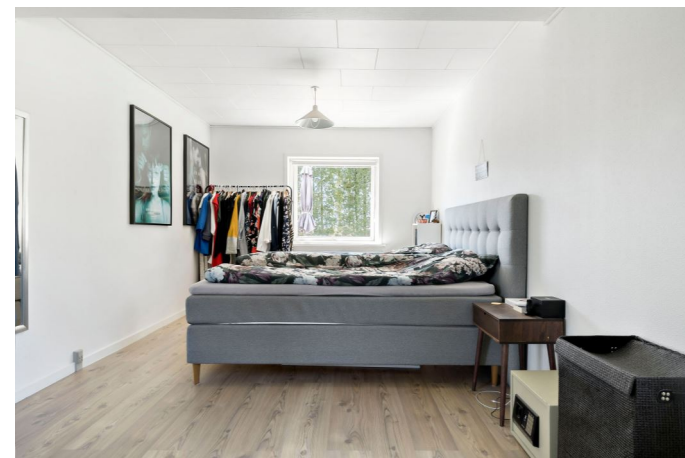
Dato: 31.10.2025



køkken



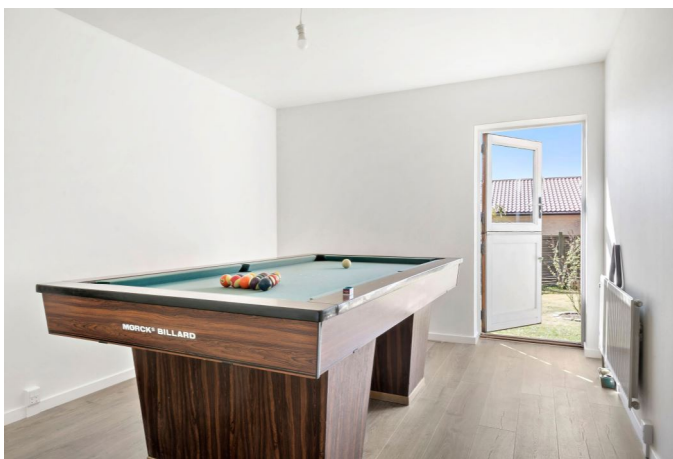
køkken



forældresoveværelse



værelse



værelse



værelse

Adresse: Karlshøj 16, Sølperup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4469
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

Dato: 31.10.2025



entre



entre



fordelingsgang



ejendommen



ejendommen

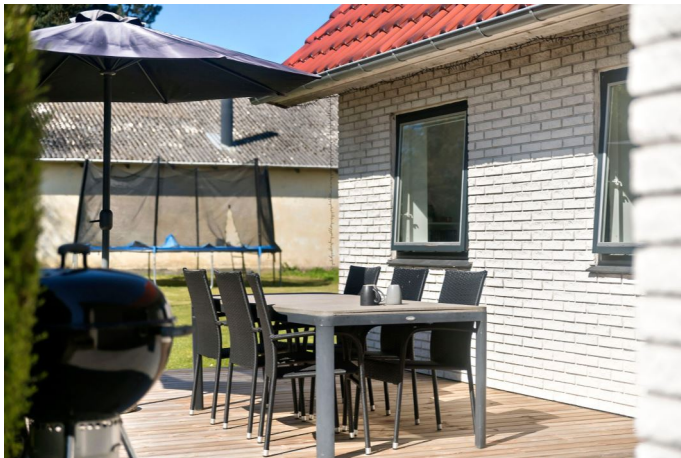


terrasse

Adresse: Karlshøj 16, Sølperup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4469
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

Dato: 31.10.2025



terrasse



garage



baghave



luftfoto



luftfoto

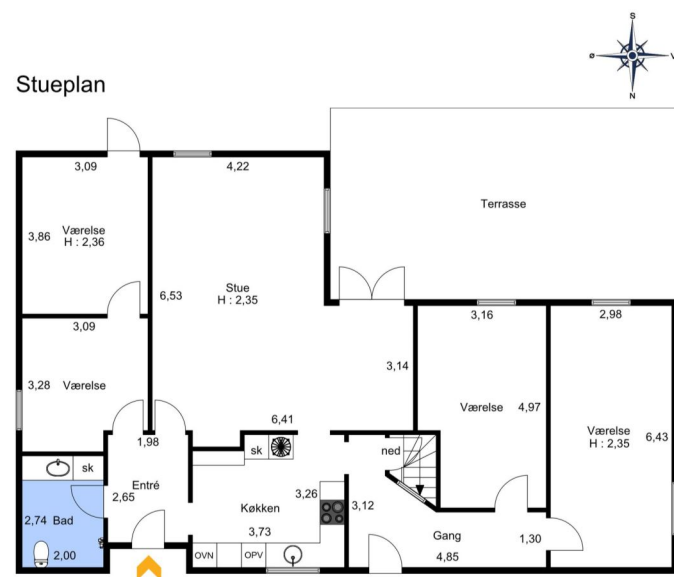


område

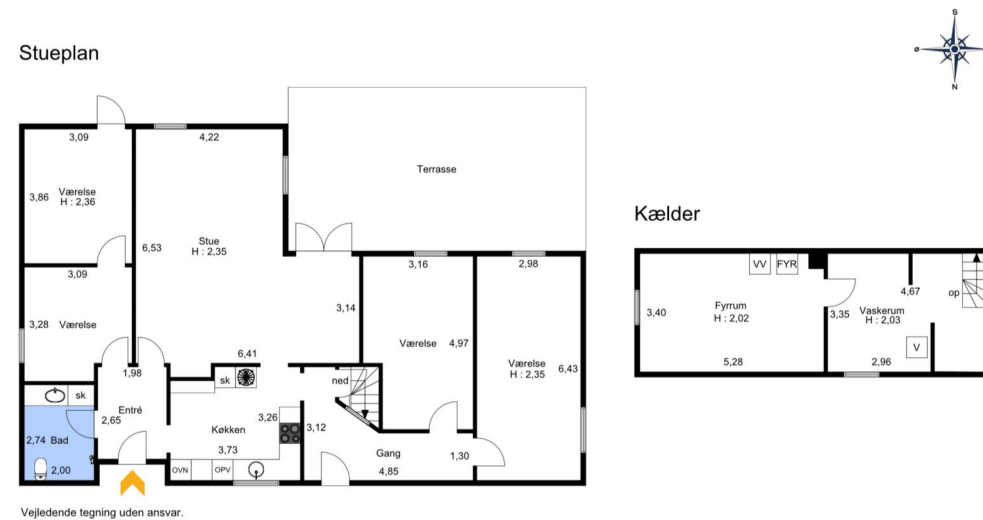
Adresse: Karlshøj 16, Sølperup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4469
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

Dato: 31.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Dato: 31.10.2025



Adresse: Karlshøj 16, Sølperup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4469
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

Dato: 31.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	4 t Sølperup By, Snesere
BFE-nr.:	2550221
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1959/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.136.000 kr.
Grundværdi:	578.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.708.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	462.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.660 m ²
Boligareal i alt:	254 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	104 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²
Garage:	58 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. 02.05.1959 lbnr. 951897-28 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Prioritet forud for pantegæld AKT 28_C-P_102 -
Nr. 2 lyst d. 13.02.1969 lbnr. 572-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_B-P_634
Nr. 3 lyst d. 08.04.1975 lbnr. 7083-28 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv AKT 28_E-P_189 -

Kommuneplan: 2.1 BE5 Karlshøj
Kommuneplan: 2021
Kommuneplan: 2025
Kommuneplan: Næstvedstrategien 2023-2025
Kommuneplan: Turismetillæg til planstrategi 2016-2027

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk el-kogeplade, indbygningsovn, emhætte, opvaskemaskine og køleskab. Vaskemaskine og tørretumbler med følger ikke handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Karlshøj 16, Sølperup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4469
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

Dato: 31.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Købstædernes Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 23.200 Forbrug: 2.034,50 m³
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Naturgas.

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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. 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.

Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen med forsyningsform: Individuel varmforsyning

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan. Der er ikke planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til eksisterende kloakering.

Grundvand - Drikkevandsinteresse

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.



Adresse: Karlshøj 16, Sølperup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4469
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

Dato: 31.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.715	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	4.532	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.925
Husforsikring	kr.	8.961	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	4.000	I alt	kr.	1.725.975
Rottebekæmpelse	kr.	150			

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

26.357

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 8.975 md./ 107.694 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.201 md./ 86.408 år v/27,32%
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 3 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: 30.10.2025
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 **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: Karlshøj 16, Sølperup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4469
Ejerudgift/md.: kr. 2.196

Dato: 31.10.2025

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/4% Obligationslån	Obligationslån	951.427	951.427	965.624	DKK	4	64.985	27,00	4,62			Nej	
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	129.977	129.977	132.155	DKK	4	9.182	28,75	5,19			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.