



REAL

Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	1.425.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.814	Grund m2	1.117
Byggear	1974	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4417**

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: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

ET PLAN - OMGIVET AF RO OG NATUR

I den hyggelige by Tappernøje kun otte kilometer fra Præstø finder I denne velindrettede etplansvilla, som ligger dejligt tilbagetrukket på en lille stikvej til Hovedvejen. Det rige fugleliv i haven samt rådyr, der kommer på besøg med jævne mellemrum, er med til at understrege den fredelige placering tæt på grønne områder, skove og søer.

De naturskønne omgivelser er forrygende, og alt fra løbeture til hundeluftning får gunstige betingelser med de mange lange stier gennem skovklædte områder, omkring boldbanen eller tværs over de store græsarealer i byen. Det er desuden en by med mange sociale aktiviteter på skolen og i forsamlingshuset, og der er mulighed for at deltage i diverse sportsgrene, teatergruppen, strikkeklubben og meget mere. Endvidere er der ikke langt til indkøbsmuligheder, Præstø Fjord og by samt motorvejen, der tager jer med til København på omtrent 45 minutter.

Huset fremstår velholdt og med mange originale elementer. Der har såmænd også kun været to ejere af huset siden opførelsen i 1974, hvilket igen fortæller en historie om et glimrende område. Planløsningen er så godt som ideel, da I får en separat værelsesafdeling foruden et afsnit til opholdsrummene. De fire værelser åbner op for indretningsmulighederne, og i samme afsnit har I to badeværelser. Opholdsrummene udgøres af en rummelig stue og et køkken-alrum, og tilstødende køkkenet er der et praktisk bryggers.

Fra stuen er der udgang til en anseelig terrasse, og når solen ikke skinner ned på flisebelægningen, er den i stedet at finde omme på græsplænen, som udgør størstedelen af den 1.117 kvm store grund. Tæt beplantning omgiver grunden og giver privatliv, og endelig er der en carport til bilen.

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.

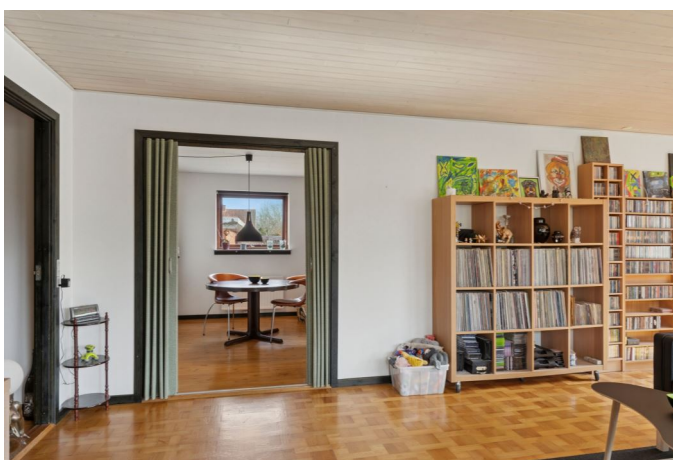
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Christiansen

Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

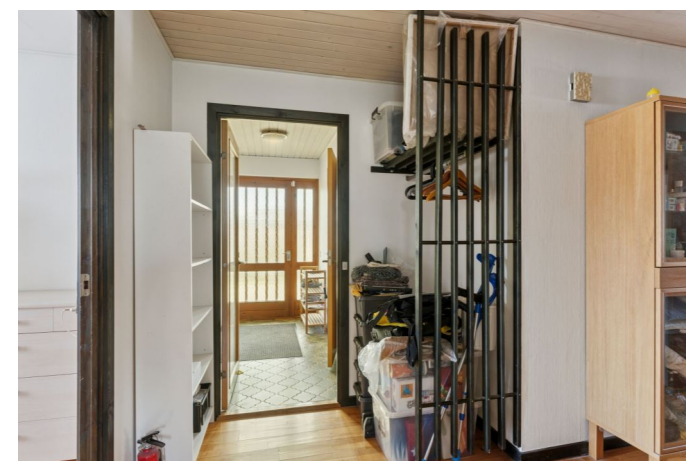
Dato: 29.01.2026



Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 29.01.2026



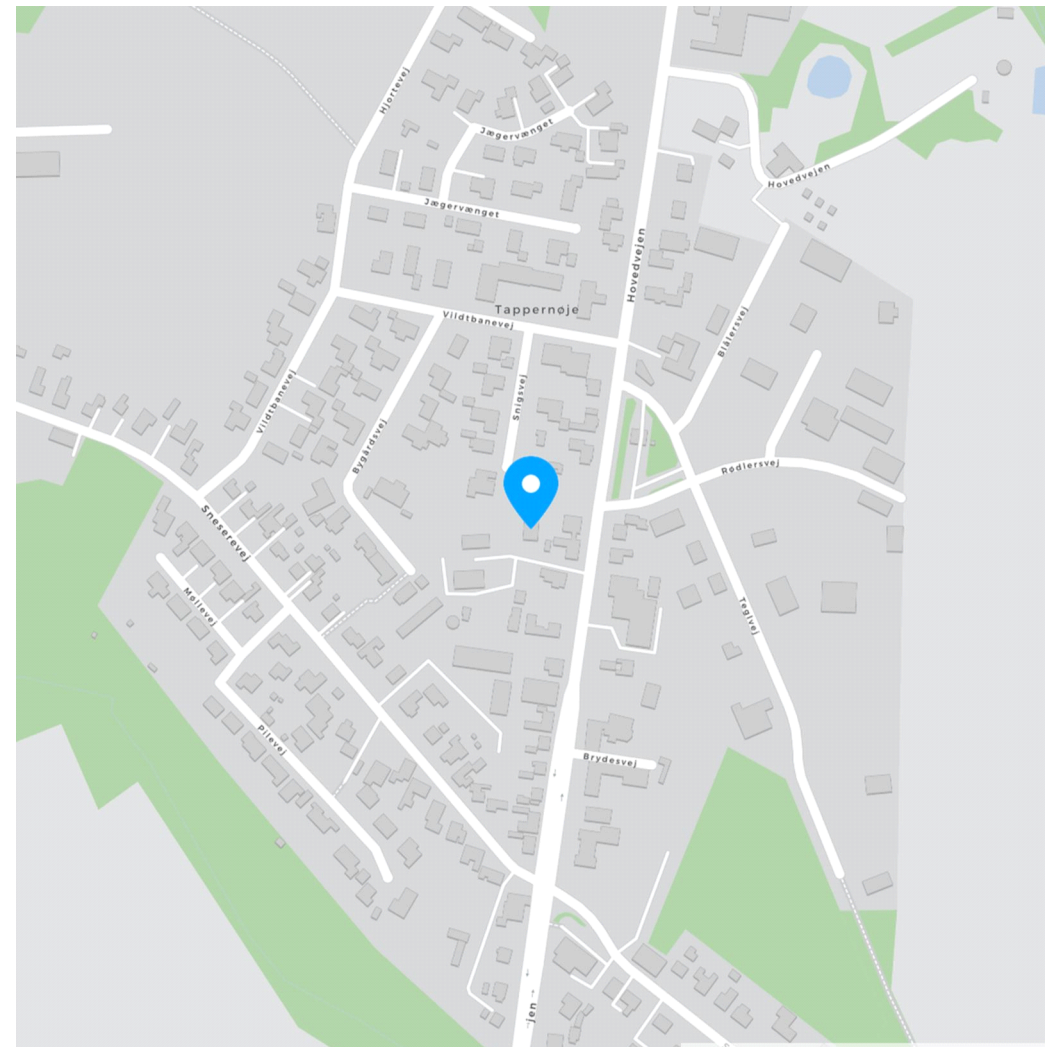
Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 29.01.2026



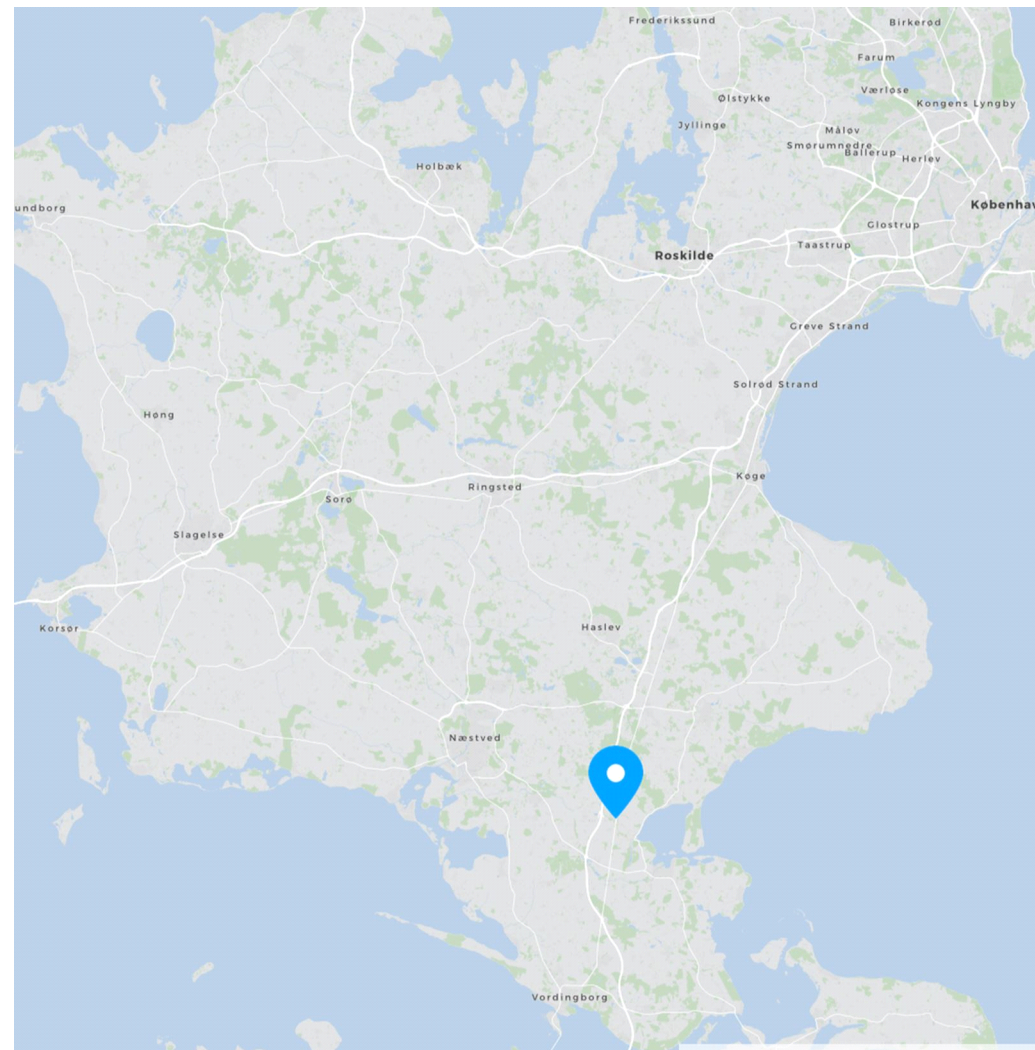
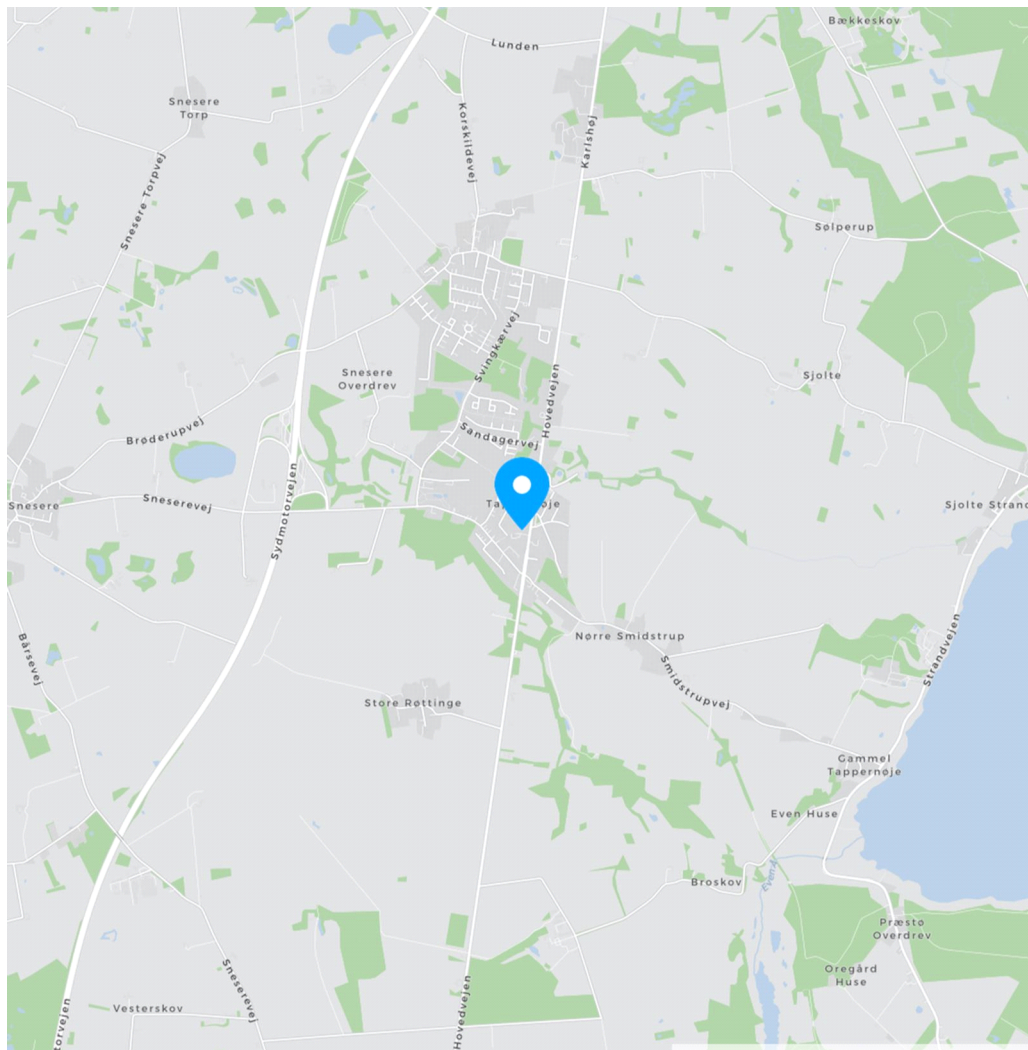
Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 29.01.2026





Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	1 fe LI. Røttinge By, Snesere
BFE-nr.:	2549516
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1974

Arealer*

Grundareal:	1.117 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	21 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen tinglyste servitutter på ejendommen

Kommuneplan - KOMMUNEPLAN 2021
Kommuneplan - Tappernøje
Kommuneplan - Næstvedstrategien 2023-2035

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.455.000 kr.
Grundværdi:	549.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.164.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	439.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
ELECTROLUX køleskab, VOSS elkomfur, THERMEX emhætte, MIELE vaskemaskine og MIELE tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 29.01.2026

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

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 20.500 Forbrug: 1.954,50 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 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 risiko for brand.
Energi-mærkning: Energi-mærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendoms-værdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendoms-værdiskat 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 i 2024 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 i 2024.

BBR
Skur/overdækning på anslået 10 m² og skur i haven på anslået 8 m² er ikke angivet på BBR og køber vil overtage disse som sådan.

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.

Varmeplan
Køber er særskilt gjort opmærksom på og accepterer, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område, hvor der foreligger varmeplaner.

Varmeforsyning
Køber er særskilt gjort opmærksom på og accepterer, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område med forsyningsforbud (EI).

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Jordforurening
Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område klassificeret som lettere forurenet.



Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.936	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.425.000
Grundskyld	kr.	4.304	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.833
Husforsikring	kr.	7.363	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	10.450
Renovation	kr.	4.014	I alt	kr.	1.443.283
Rottebekæmpelse	kr.	152			

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

21.769

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.666 md./ 91.993 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.253 md./ 75.041 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: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

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
Totalkredit/-1% Obligationslån	Obligationslån	100.621	100.621	101.851	DKK	-0,5	100.723	2,00	1,40			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.