



REAL

## Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje

|                  |                  |                      |              |
|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>252</b>   |
| Kontant          | <b>1.695.000</b> | Værelser             | <b>8</b>     |
| Ejerudgift       | <b>1.648</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.275</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1780/1978</b> | Energimærke          | <b>E</b>     |

Sagsnr. **610-4455**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmaeglerne.dk/præstø](http://www.realmaeglerne.dk/præstø)

## Salgsopstilling

Formularens 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: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.02.2026



### CHARMERENDE EJENDOM - MULIGHED FOR TO FAMILIER ELLER ERHVERV

Drømmer I om at bo to familier side om side, eller har I måske lyst til at drive Bed & Breakfast, kontor eller andet erhverv fra hjemmet? Denne charmerende ejendom i Store Røttinge er løsningen! Med to sammenbyggede huse, begge udstyret med køkken og bad, giver ejendommen utallige muligheder for fleksible boligformer.

I træder ud i en vidunderlig solrig have, hvor naturen er jeres nærmeste nabo. Den hyggelige landsby, kun 1,5 km fra Tappernøje og Brøderup, byder på både skole, dagtilbud og supermarked. Den naturskønne beliggenhed med grønne marker, skov og søer er perfekt for naturelskere, og Præstø Fjord er kun en cykeltur væk. Ønsker I at opleve Præstøs charmerende bymidte, tager det kun 10 minutters kørsel i bil.

Ejendommens historie går helt tilbage til 1780, og den ældste bygning har et smukt stråtag, der tilføjer ekstra charme. Hver bolig er opført med førstesal og byder på et samlet boligareal på 252 m². Det stråtede hus rummer blandt andet et lyst køkken med terrassedør og to værelser, mens førstesalen indeholder et ekstra værelse og en dejlig stue med kiploft og synlige hanebånd. Huset har også et badeværelse og et praktisk depotrum. Mellem de to huse er der et praktisk gangareal med bryggers. I hus nummer to finder I et stort spisekøkken, der er åbent mod en hyggelig stue med trægulv og synlige loftsbjælker. Her er også en brændeovn og en smuk glaskarnap. Denne boligafdeling rummer desuden tre gode værelser, et gæstetoilet og et badeværelse.

Haven er en sand oase – frodig og idyllisk anlagt med stensætninger, en charmerende havedam og flere solkroge og terrasser. Den store træterrasse med pergola og vinplanter er et perfekt sted at nyde solskinnet, og et af de gamle bygninger er blevet forvandlet til et skønt orangeri. Derudover finder I flere udhuse og skure, som giver ekstra opbevaringsmuligheder.

Kort sagt, en ejendom, der tilbyder både plads, charme og muligheder – perfekt til jer, der søger et hjem med historie, masser af liv og god beliggenhed!

### 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: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

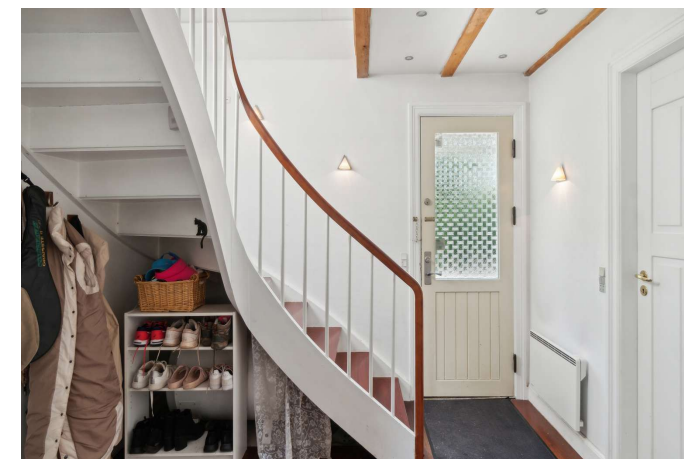
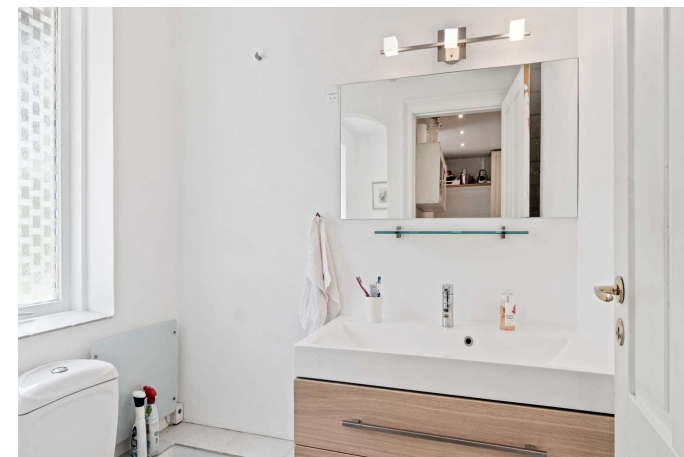
Dato: 11.02.2026



Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

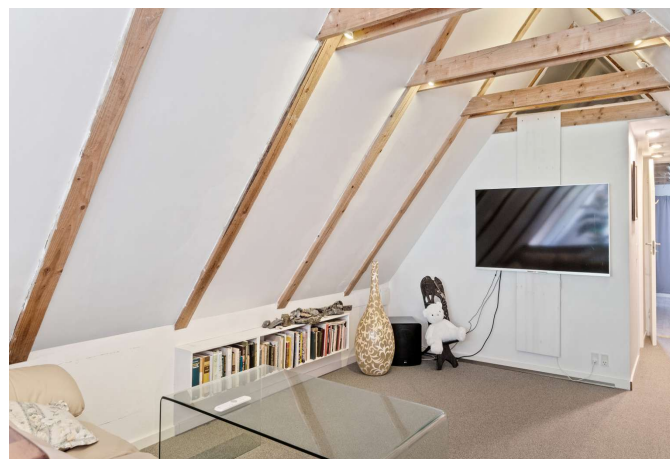
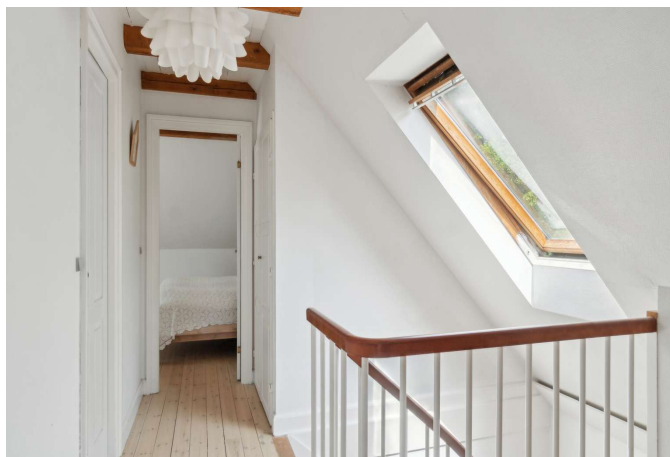
Dato: 11.02.2026



Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

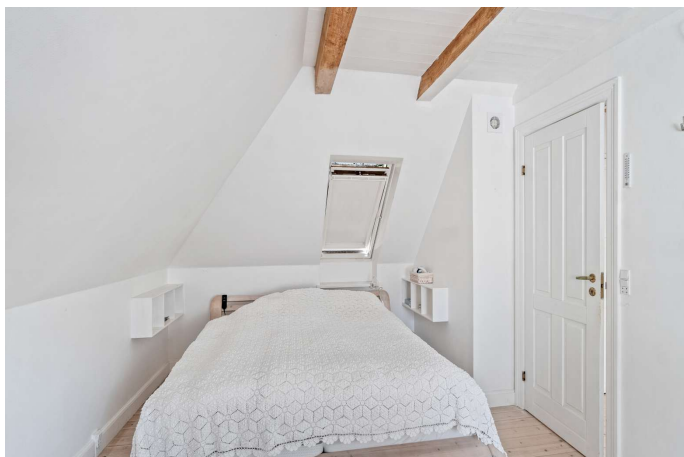
Dato: 11.02.2026



Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

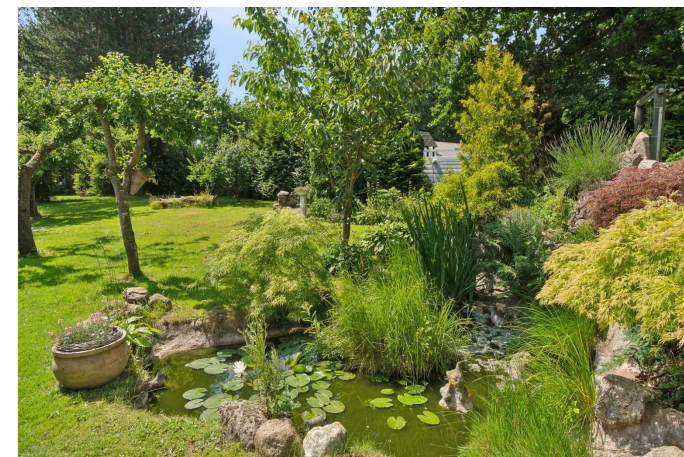
Dato: 11.02.2026



Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

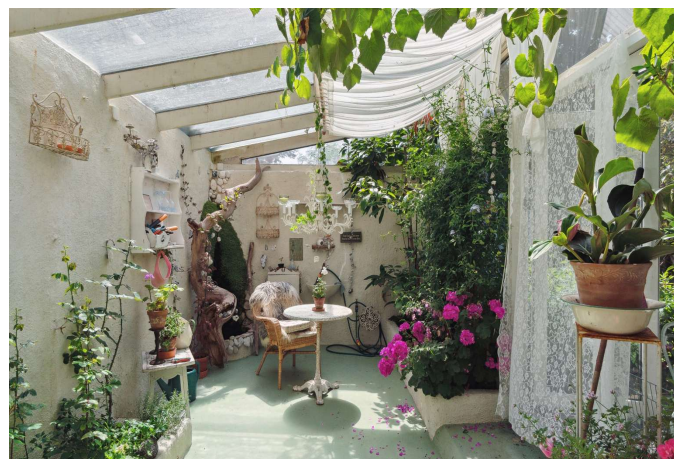
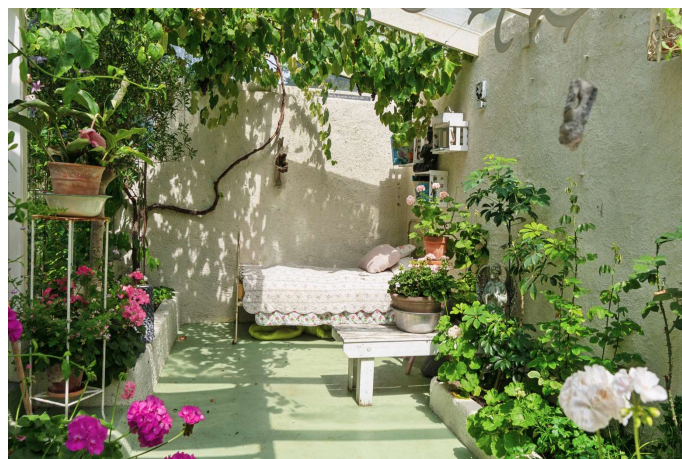
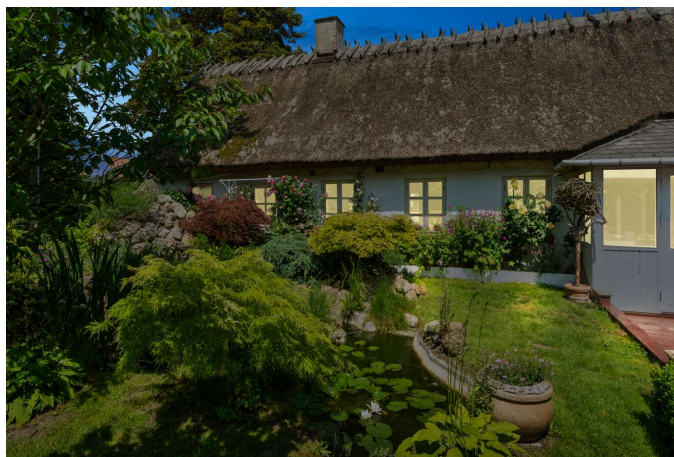
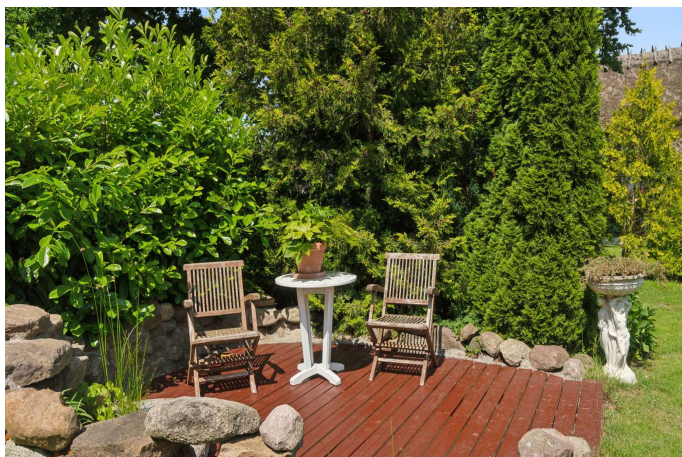
Dato: 11.02.2026



Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.02.2026



Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.02.2026

Stueplan



Stueplan



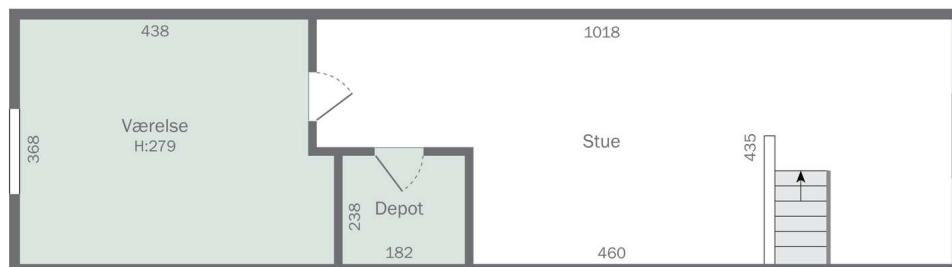
Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.02.2026



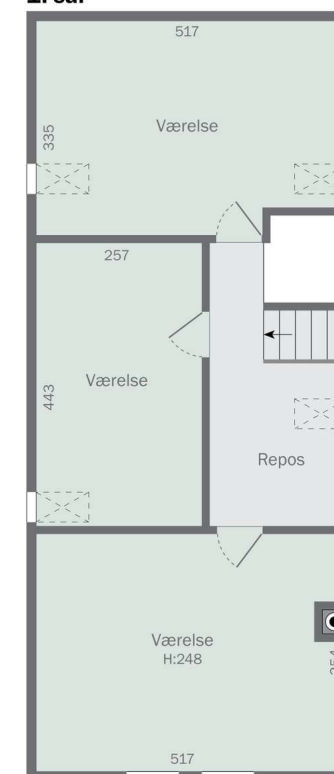
### 1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



### 1. sal

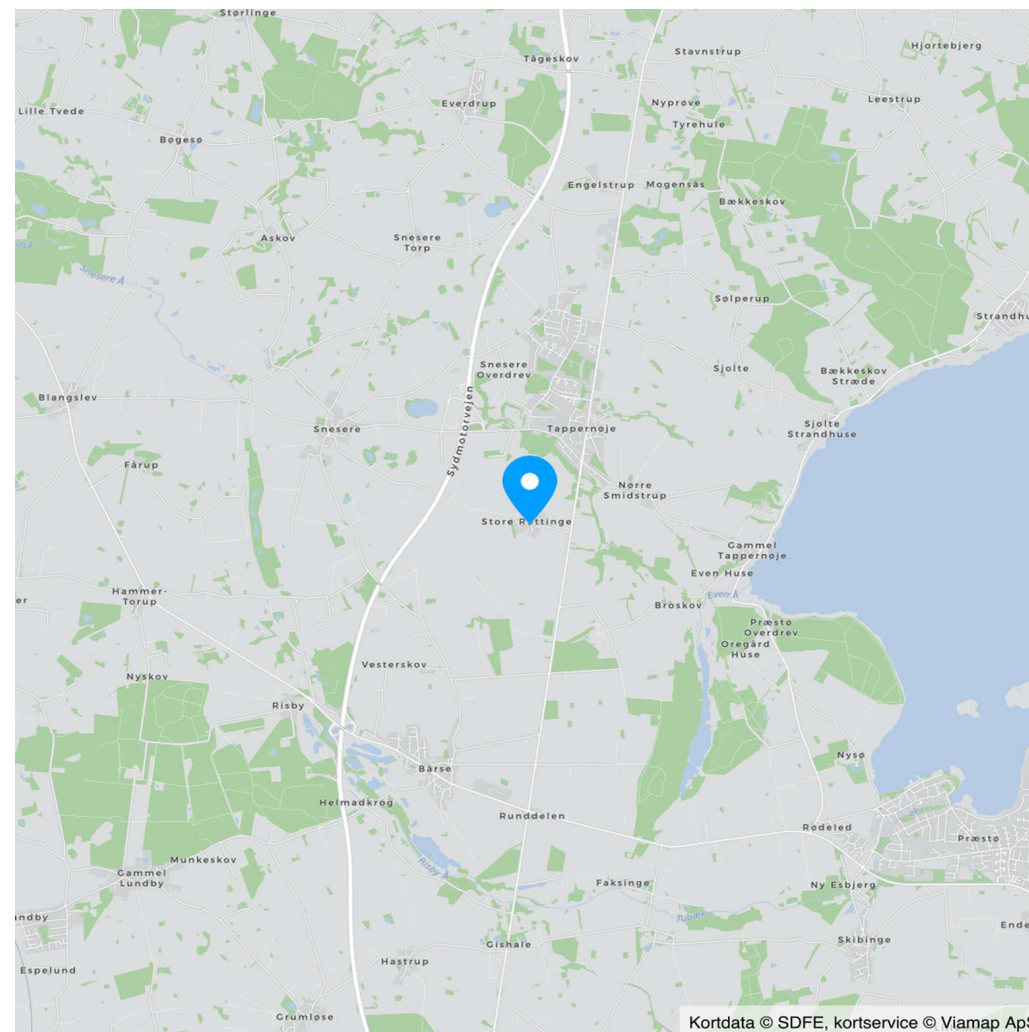
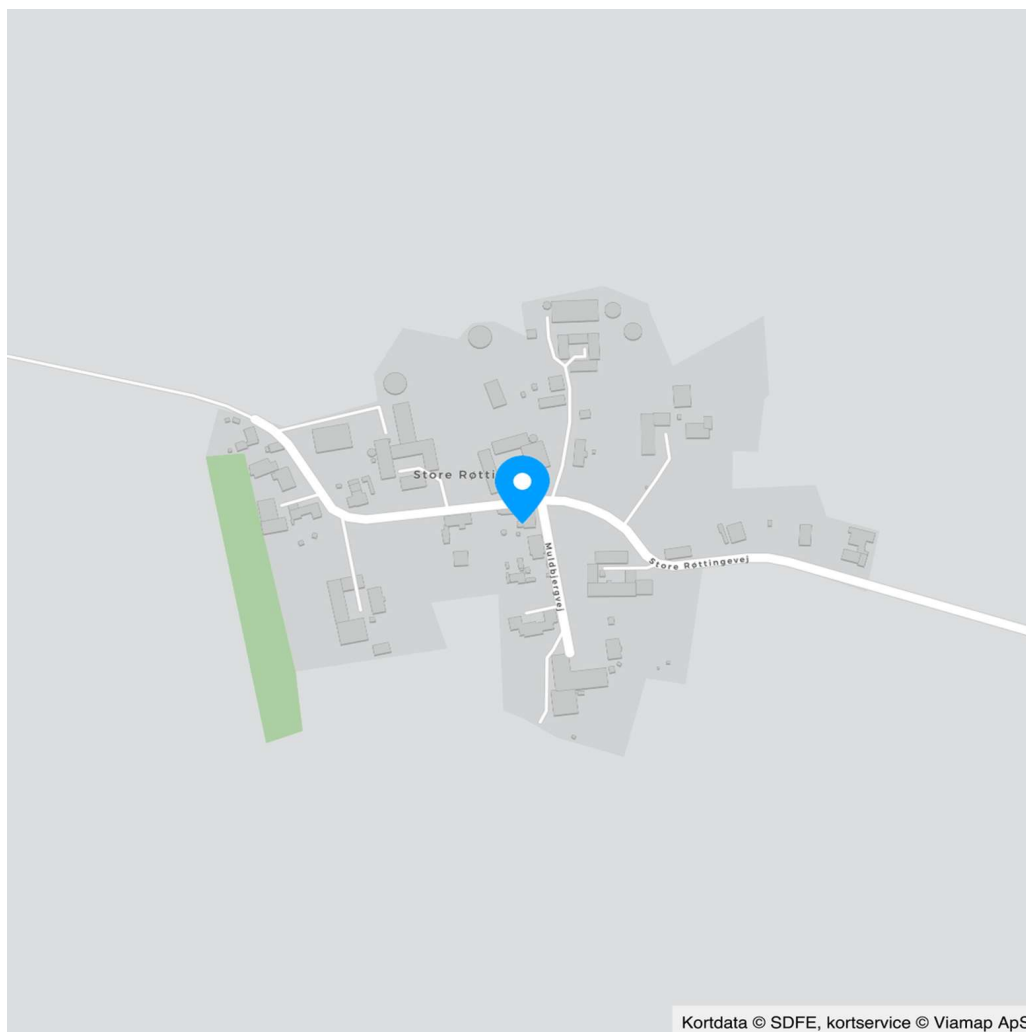


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.02.2026



Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 12a St. Røttinge By, Snesere  
BFE-nr.: 2550171  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1780/1978

**Arealer\***

Grundareal: 1.275 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 252 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 29 m<sup>2</sup>  
Overdækning (ej BBR): 39 m<sup>2</sup>  
Drivhus (ej BBR): 22 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 12.07.1917 - Dok om jagtpassageret mv  
- Nr. 2: 28.04.1948 - Dok om byggelinier mv

**Planer**

Ingen

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.741.000  
Grundværdi: 562.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.392.800  
Grundlag for grundskyld: 449.600

Tilbehør:

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

Miele Køle/fryseskab, Siemens fryser, Siemens ovn, Siemens keramisk kogeplade, Siemens emhætte og Miele opvaske-maskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.02.2026

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: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Der henvises til police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatterEjendomsværdi, 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.

**BBR**

Hønsehus på anslået 15 m<sup>2</sup>, drivhus på anslået 22 m<sup>2</sup>, overdækket terrasse på anslået 17 m<sup>2</sup> og overdækninger på anslået 22 m<sup>2</sup> er ikke angivet på BBR og køber vil overtage disse som sådan.

**Spildevandsplaner**

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget renseklasse.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.000 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: El-varme og brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.02.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |               |
|------------------------|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 7.103      | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. 1.695.000 |
| Grundskyld             | kr. | 4.406      | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. 12.050    |
| Renovation             | kr. | 5.200      | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået                                                                                                                                                                                                   | kr. 14.279    |
| Skorstensfejning       | kr. | 650        | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 1.721.329 |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 150        | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |               |
| Husforsikring          | kr. | 2.266      |                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr. 19.775 |                                                                                                                                                                                                                                             |               |

#### 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 9.047 md. / 108.568 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.352 md. / 88.221 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455  
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.02.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk