

REAL



Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	208
Kontantpris	1.345.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.852	Grund m2	885
Byggear/ombygget	1925/1980	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4516**

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: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

STOR OG RUMMELIG VILLA MED GODT VÆRKSTED

I udkanten af Tappernøje finder I denne rummelige villa, der kombinerer mange veludnyttede etagemeter med en fin grund og en beliggenhed tæt på både natur, marker og byens tilbud. Huset ligger kun få kilometer fra motorvejen, hvilket giver nem adgang til resten af Sjælland, samtidig med at I her kan nyde udsigten til åbne marker og nærheden til Præstø Fjord.

Boligen byder på et lyst stueplan med et køkken-alrum, der ligger tilstødende til en stor stue. Herfra er der udgang til den overdækkede terrasse, som danner en naturlig ramme om udelivet. Etagen rummer desuden et værelse samt en baggang med adgang til et pænt badeværelse, der i 2024-2025 er blevet moderniseret med nyt flisegulv og gulvvarme.

På førstesalen ligger yderligere to værelser, hvoraf det ene har et tilhørende depotrum til opbevaring. Hertil kommer endnu et badeværelse. Kælderen rummer et praktisk vaskerum, mens et stort udhus udenfor giver masser af plads til opbevaring i de to skure.

Grunden er anlagt med en indhegnet forhave med græsplæne, god parkeringsplads og adgang til baghaven, hvor et stort terrasse miljø giver rig mulighed for både afslapning og hyggelige sammenkomster. Fra haven er der et skønt kig til de omkringliggende marker, som understreger den fredelige beliggenhed.

Her får I en bolig, der ligger ideelt i forhold til hverdagen. Indkøb, børnehave og idrætsfaciliteter findes i nærheden inden for cykelafstand, mens også skolen ligger under tre kilometer væk. Med motorvejen tæt på og Præstø Fjord i kort afstand forener huset derudover den praktiske placering med naturskønne omgivelser.

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: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

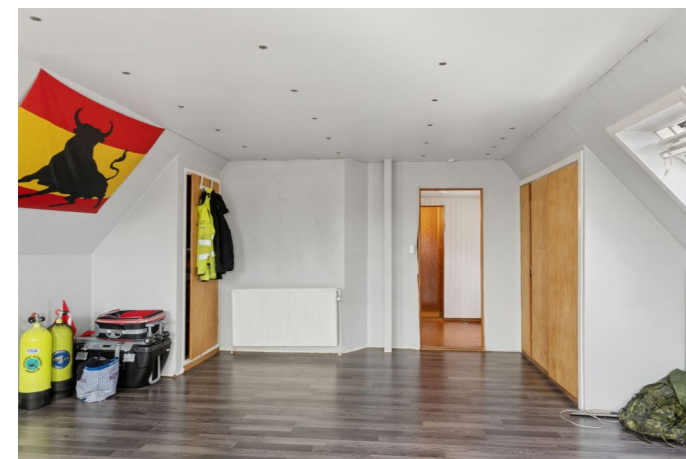
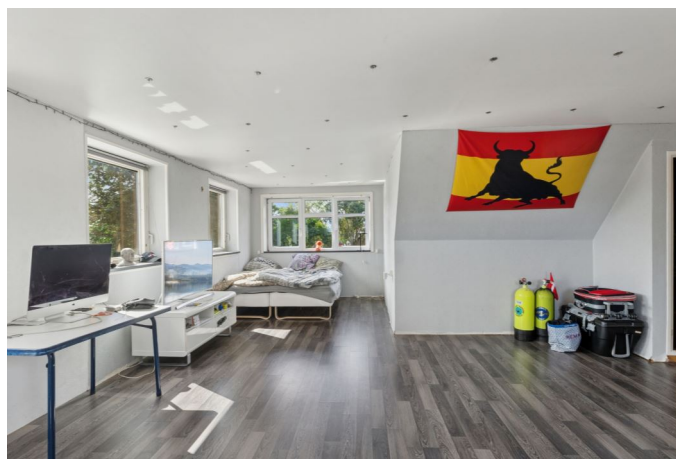
Dato: 30.01.2026



Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

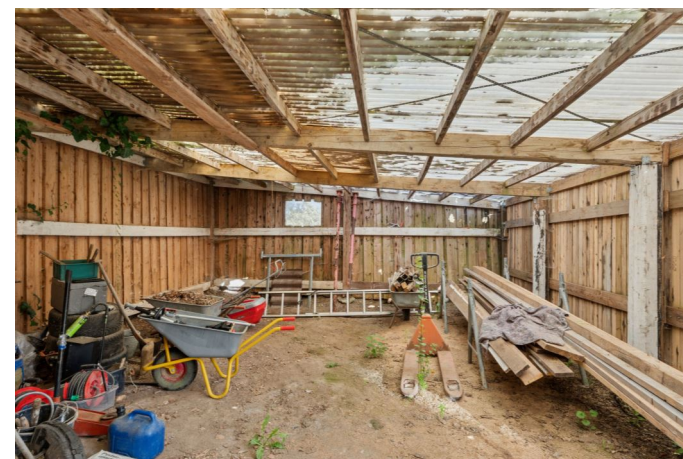
Dato: 30.01.2026



Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 30.01.2026



Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 30.01.2026



Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

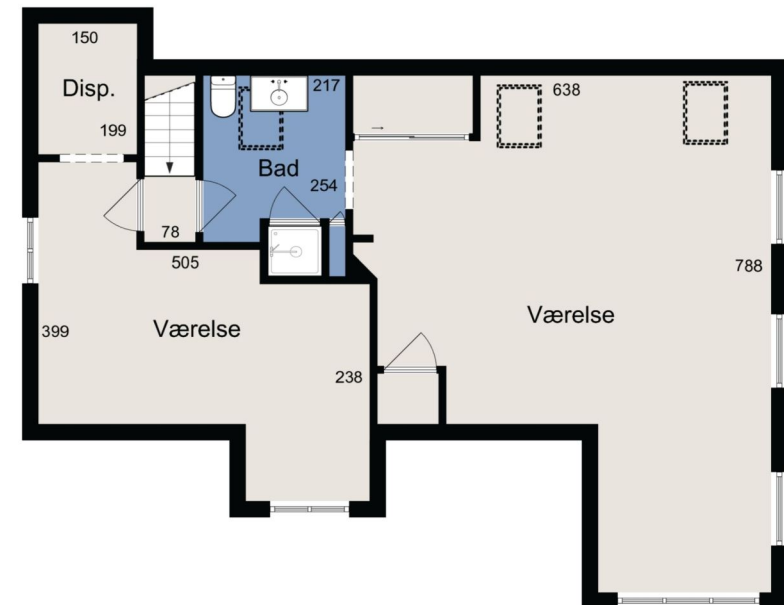
Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

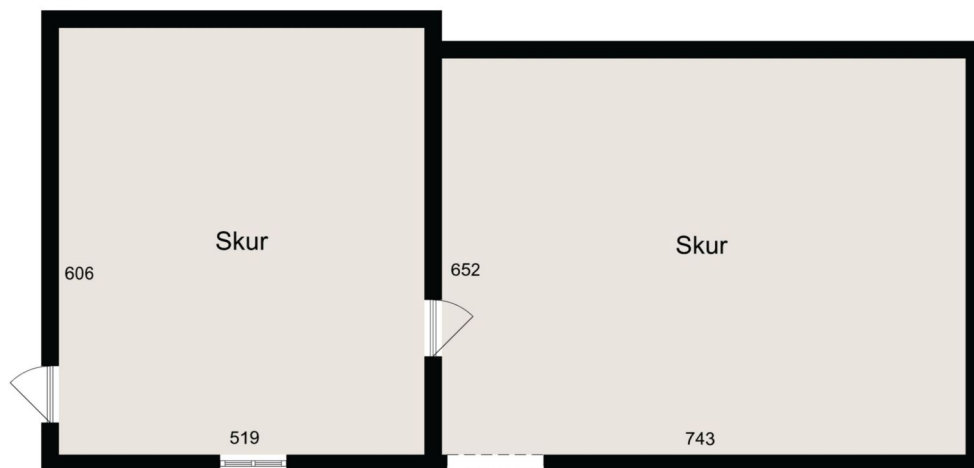
Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 30.01.2026

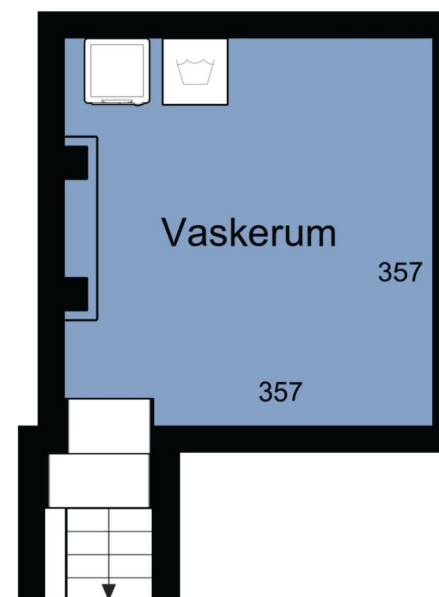


Skur



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder

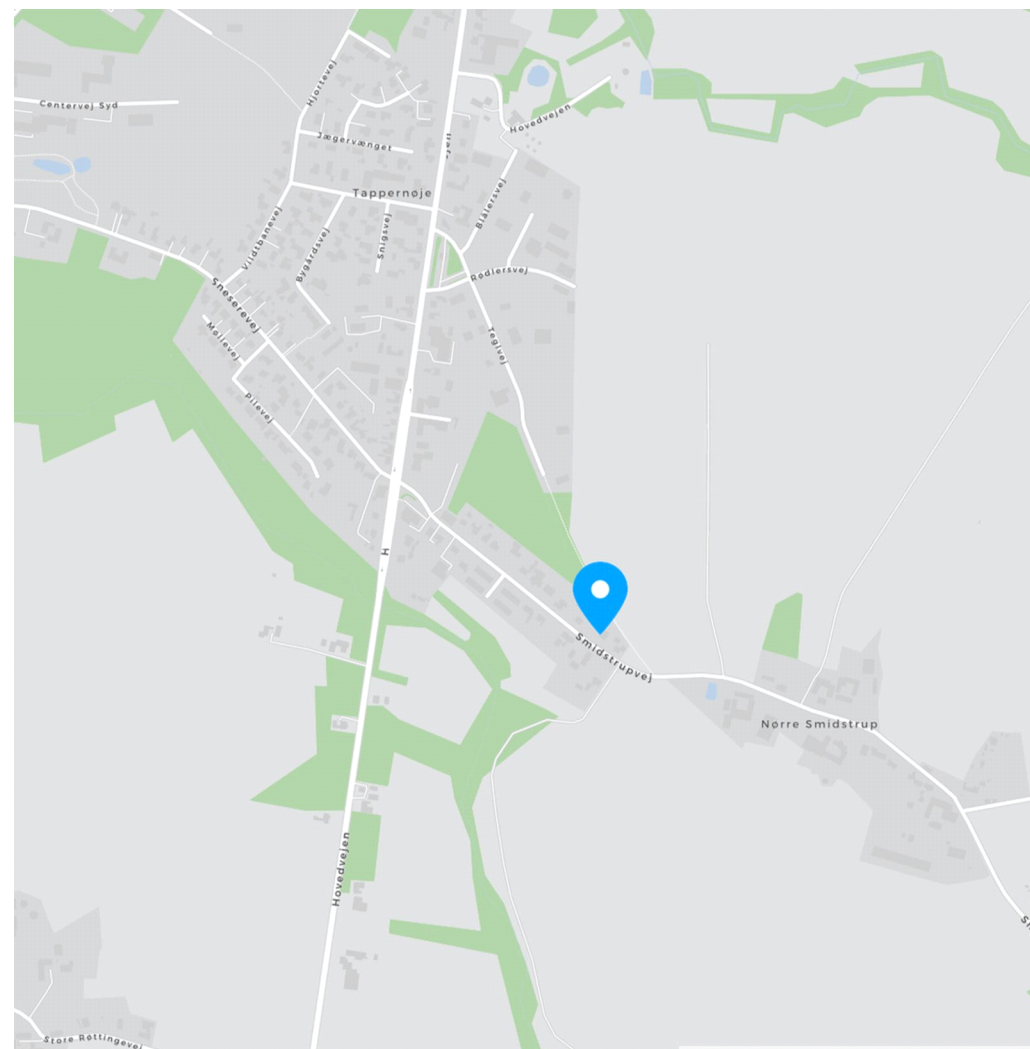
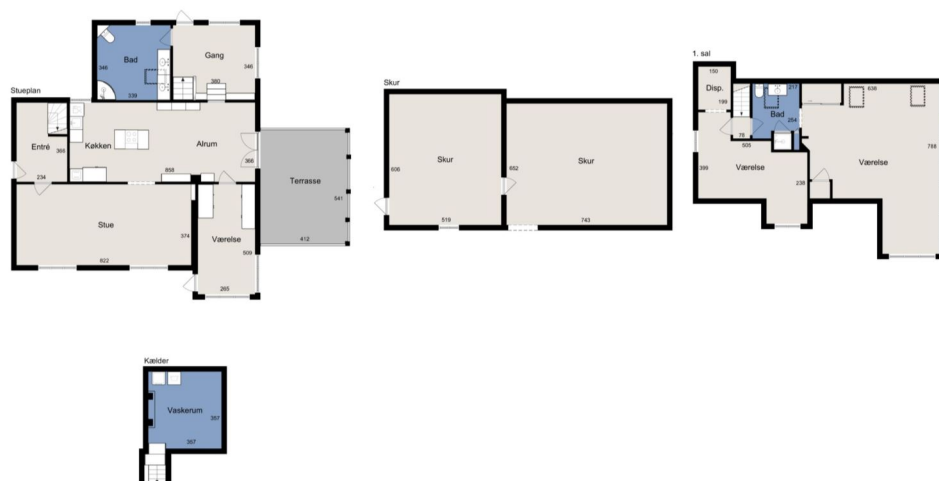


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

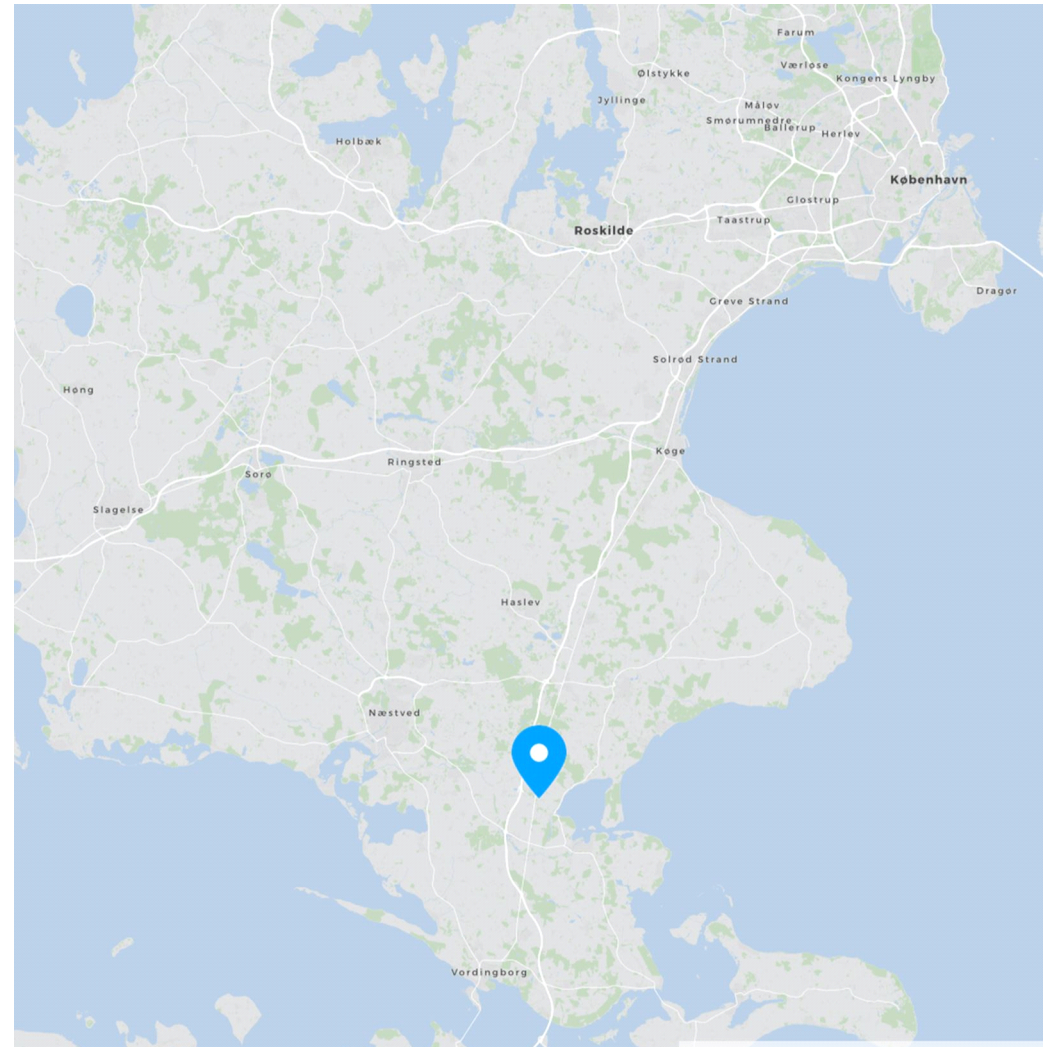
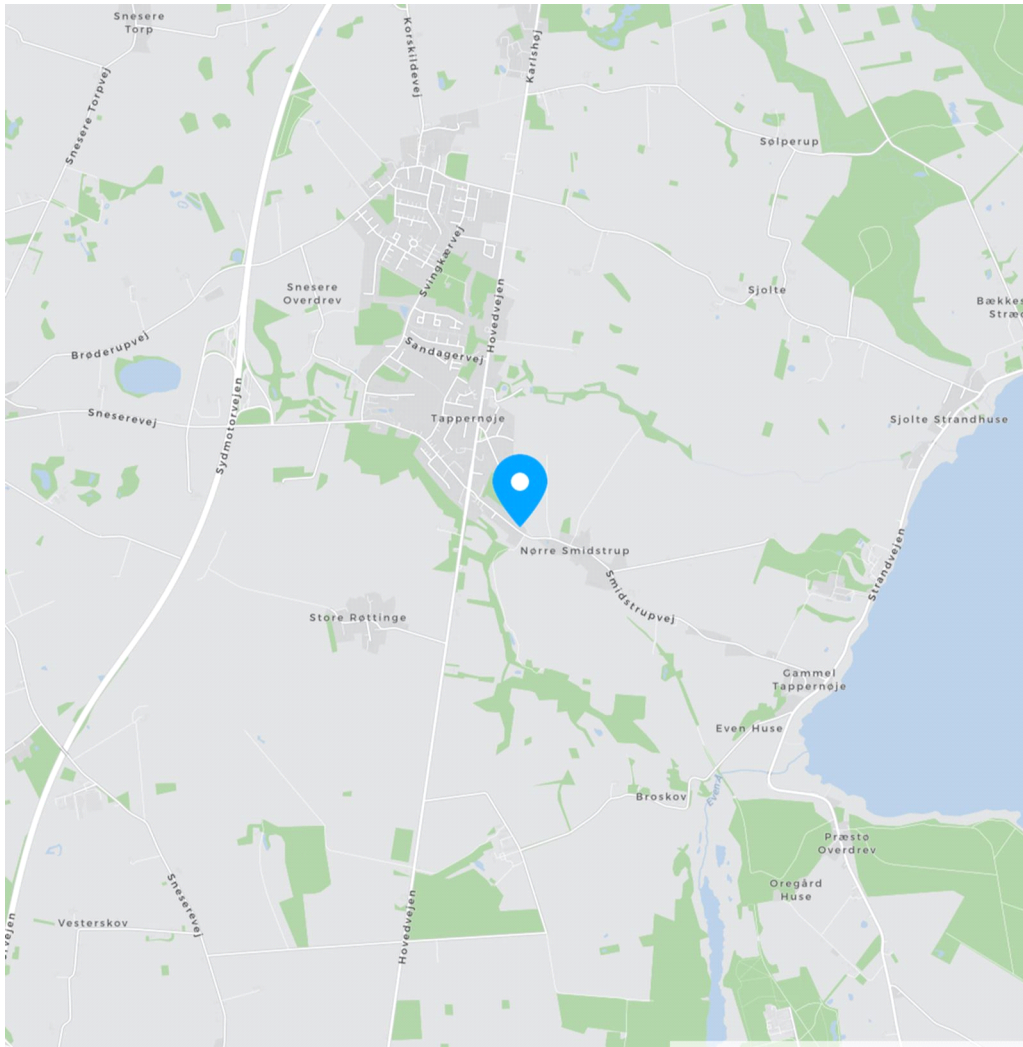
Dato: 30.01.2026



Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 30.01.2026





Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	1 t Nr. Smidstrup By, Snese
BFE-nr.:	2549612
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Træpillefyr
Opført/ombygget år:	1925/1980

Arealer*

Grundareal:	885 m ²
Boligareal i alt:	208 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	76 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	37 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. 09.10.1919 lbnr. 951200-28 Tillægstekst Dok om Præstø amts vejvæsen mv
Nr. 2 lyst d. 11.06.1925 lbnr. 951201-28 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 3 lyst d. 05.12.1976 lbnr. 35139-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_A-P_567

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

Varmeplan - Varmeplan 2022-2030

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.470.000 kr.
Grundværdi:	484.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.176.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	387.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Whirlpool kogeplade, Gram ovn, emhætte, Samsung køle/fryseskab og Whirlpool opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 24.394 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Oliefyr & Varmepumpe (luft/luft)
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Sælgers seneste årsforbrug af træpiller var på kr. 8.500.

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

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.

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.

Renseklasse

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

Varmeforsyning

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er i SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi 0.



Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.998	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.345.000
Grundskyld	kr.	3.795	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.497
Husforsikring	kr.	8.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	3.750	I alt	kr.	1.366.447
Skorstensfejning	kr.	534	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	145			
Ejerudgift i alt 1 år		22.221			

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 7.245 md./ 86.935 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.909 md./ 70.913 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: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 30.01.2026

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

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". År efter år fastholder vi et højt tempo til glæde for både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.529 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.