

**REAL**



## Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>349</b>
Kontant	<b>3.165.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>543</b>
Ejerudgift	<b>3.405</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>10.418</b>
Byggeår/ombygget	<b>1950/1993</b>	Energimærke	<b>G + E</b>

Sagsnr. **36522549**

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / [www.realmaeglerne.dk/bybülöw](http://www.realmaeglerne.dk/bybülöw)

## 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: Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549  
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 26.06.2026



Historisk bolig med parklignende have – masser af muligheder og charme

Er I på udkig efter et hjem med masser af charme og historie? Denne ejendom, bestående af to bygninger, byder på både historisk atmosfære og moderne muligheder.

Ejendommen rummer den gamle forpagterbolig (nr. 54A, 114 m<sup>2</sup>) fra 1777, som trænger til renovering, samt præsteboligen (nr. 54B, 349 m<sup>2</sup>), der er velholdt og klar til indflytning. Med ca. 1 hektar jord får I en stor, parklignende have med åbne græsarealer, smukke træer og blomsterbede. Ejendommens længer med stråtag giver et romantisk præg og muligheden for hestehold, værksted eller et atelier.

Beliggenheden nær Mogenstrup og Tappernøje gør det nemt at komme til hverdagens nødvendigheder som skole, indkøb og motorvejsforbindelse.

Hovedhuset har fine detaljer med højt til loftet, sildebensparketgulve og store stuer, som indbyder til samvær. Der er fem værelser, to badeværelser og et gæstetoilet, samt flere disponible rum og et bryggers. Den gamle konfirmandstue med egen indgang og køkken kan bruges til gæsteområde eller kontor.

Velkommen til et hjem fyldt med muligheder og historie!

### 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: Tina Bülow

Adresse: Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549  
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 26.06.2026



Stort spisekøkken



Stort spisekøkken



Stue med brændeovn



Stue



Stue



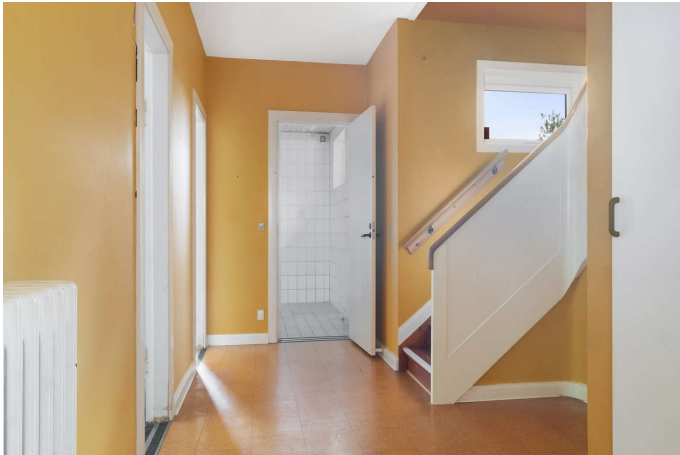
Værelse



Adresse: Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549  
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 26.06.2026



Gang med trappe til 1.sal



Værelse 1.sal



Stort loftsrum over bolig



Konfirmandstuen



Køkken til konfirmandstuen



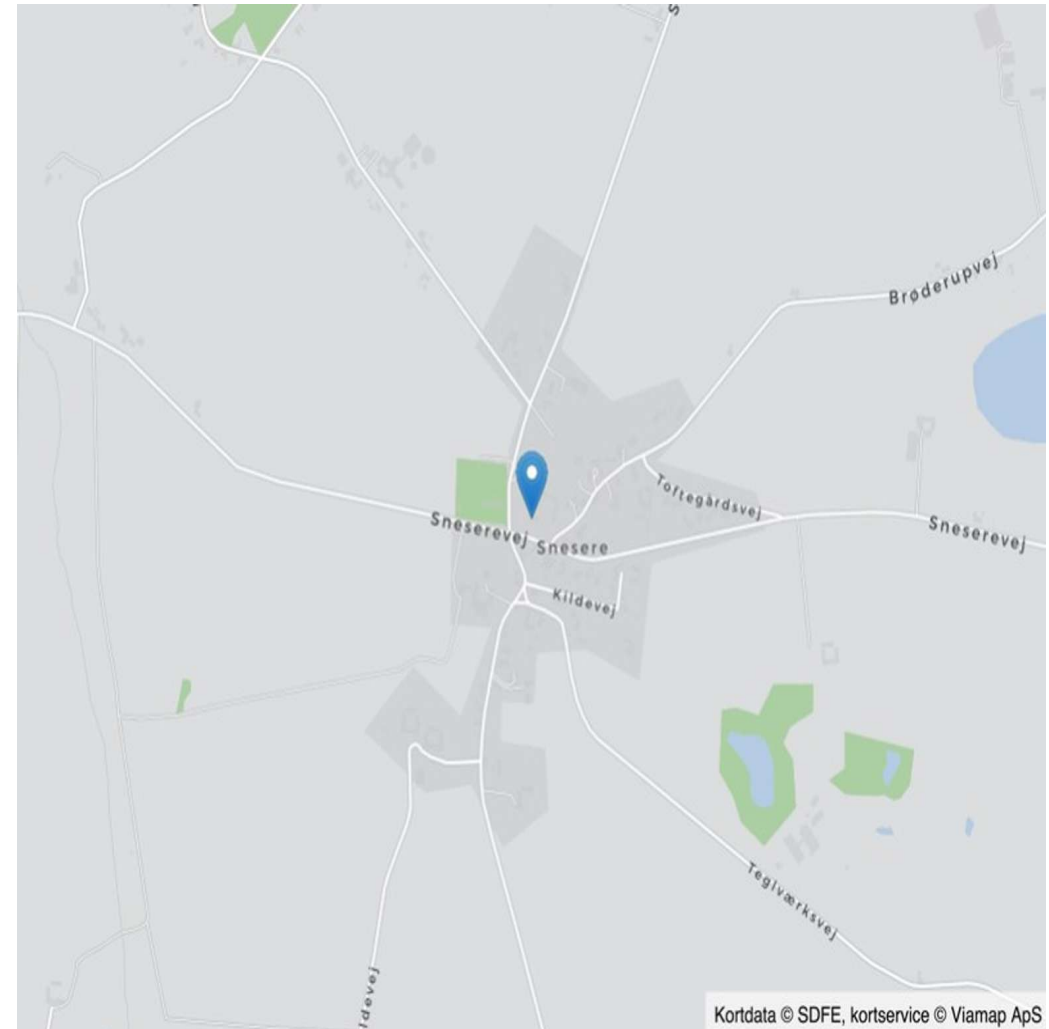
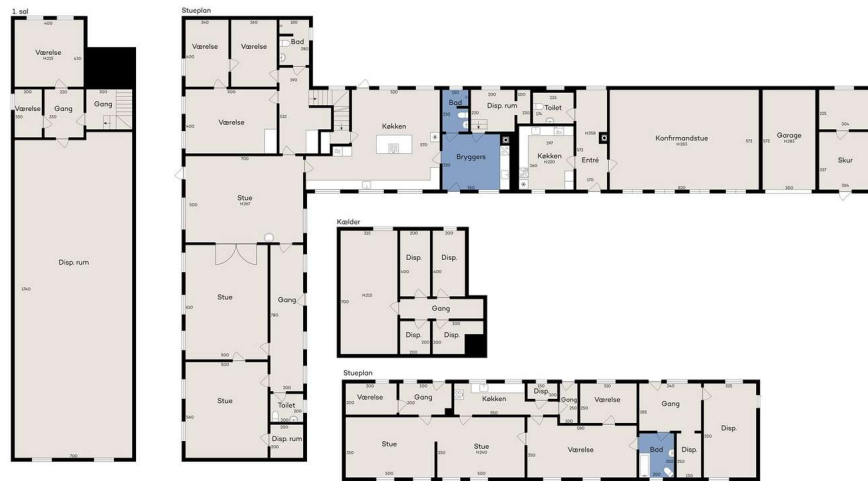
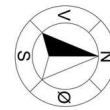
Parklignende have



Adresse: Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549  
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 26.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549  
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 1a Snesere By, Snesere  
BFE-nr.: 9018576  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1950/1993

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 3.150.000  
Grundværdi: 1.013.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.520.000  
Grundlag for grundskyld: 810.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 10.418 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 349 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 35 m<sup>2</sup>  
Indbygget garage: 45 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 543 m<sup>2</sup>

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

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 28.04.1948 - Dok om byggelinier mv 28\_D-P\_658  
- Nr. 2: 25.06.1949 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 3: 14.03.1952 - Retsanm Dok om fredning 28\_D-P\_658  
- Nr. 4: 06.04.1963 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 5: 26.06.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv  
- Nr. 6: 06.12.1976 - Dok om byggelinier mv, Akt A-P-567  
- Nr. 7: 11.01.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, tillige akt Z122 28\_D-P\_658

**Planer**

Kommuneplan 2 BE8 - Landsbyafgrænsning, Snesere  
Lokalplan 012 - 012 Bevarende lokalplan for Snesere  
Næstvedstrategien 2023-2035

Ejendommen er tillige omfattet af kommuneplan 2021 - der henvises via dette link;  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_10265731\\_1625127795068.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10265731_1625127795068.pdf)  
Ejendommen er tillige omfattet af kommuneplan 2025, der henvises via dette link; [https://dokument.plandata.dk/11\\_11430386\\_1750240934760.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11430386_1750240934760.pdf)

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Scan, Konfirmandstuen), Emhætte (Electrolux, Konfirmandstuen), Komfur (Voss - keramisk, Konfirmandstuen), Opvaskemaskine (AEG, Konfirmandstuen), Køleskab (Boligen), Fryser (Siemens, Boligen), Emhætte (Boligen), Kogeplade (Miele, keramisk, Boligen), Ovn (Siemens, Boligen), Opvaskemaskine (Blomberg, Boligen), Vaskemaskine (Miele, Boligen), Tørretumbler (Miele, Boligen)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549  
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 26.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Folkekirkens Fællesforsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Ingen forbehold. Forsikringen kan ikke overtages.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 41.519 Forbrug: 4.159 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers seneste årsforbrug er fra perioden 1-7-2024 til 30-6-2025

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

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

Energimærkning: Energimærke E + G



Adresse: Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549  
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 26.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.852	Kontantpris	kr.	3.165.000
Grundskyld	kr.	7.942	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.850
Renovation	kr.	3.865	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	22.500
Husforsikring, ANSLÅET	kr.	15.500	I alt	kr.	3.208.350
Skorstensfejning	kr.	380			
Rottebekæmpelse	kr.	326	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.865			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.205 md. / 206.464 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.841 md. / 166.089 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

**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.

Jyske Bank



Adresse: Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje  
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549  
Ejerudgift/md.: kr. 3.405

Dato: 26.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Beskyttede sten- og jorddiger**

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. Museumsloven. Beskyttelsen gælder kun diger i landzonen og diger, der ligger i grænsen mellem landzone og by-/sommerhuszone.

**Fredede områder**

En stor del af selve haven ved gærde ud mod Sneserevej er fredet.

**Kirkebyggelinjer**

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Linjen skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

**Bevaringsværdi**

Ejendommen har af Slots- og Kulturstyrelsen fået tildelt bevaringsværdier af kategori 1 og 3.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er delvis foreløbige værdier fra 2025 fastsat af Vurderingsstyrelsen samt ud fra kontantpris til brug for boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra disse værdier. Ejendommen er tilmed blevet udmatrikuleret, så de anførte boligskatter må påregnes, at blive ændret.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

**Brændeovn**

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

# 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

Boligmarkedet er i konstant udvikling, og det er derfor vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS. Vi tager hånd om din bolighandel, og lægger vægt på at gøre tingene ordentlig første gang. Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge. Med et godt lokalkendskab og mere end 25 års erfaring i branchen, så får du en omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.