



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: Barmhertigheden 1, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: WB-26001
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 28.04.2026



Dit nye fristed tæt på natur og byliv

Der er noget helt særligt over de små landsbyer på Stevn, hvor tempoet er lidt roligere, naturen er tæt på, og hvor husene stadig har sjæl og historie. På Barmhertigheden 1 i Tommestrup finder du netop sådan et sted – men her skal du også være klar på at tage arbejdstøjet på.

Denne villa fra 1890 er et ægte håndværkertilbud med masser af charme, potentiale og mulighed for at sætte sit helt eget præg. Boligen rummer 96 kvadratmeter og kræver en kærlig, men grundig hånd. Her er det de købere med håndværksmæssig forståelse, visioner og lysten til at skabe noget selv, der virkelig kan se værdien.

Huset kan anvendes både som helårsbolig og flexbolig, hvilket giver stor frihed – hvad enten du drømmer om et hyggeligt hjem på landet eller et fristed tæt på naturen, hvor du selv former rammerne fra bunden.

Et af hjemmets særlige rum er den dejlige udestue på 25 kvadratmeter, som allerede i dag giver en fornemmelse af husets charme. Her kan du nyde lyset fra morgen til aften og følge årets skiften i haven – et oplagt sted at skabe noget helt særligt.

Grunden på 1.380 kvadratmeter giver god plads omkring huset og masser af muligheder for både haveprojekter, udeliv og afslapning i grønne omgivelser.

Beliggenheden gør ejendommen endnu mere attraktiv. Du bor i fredelige og naturskønne omgivelser tæt på Stevn Klint, hvor naturen og havet altid er lige i nærheden. Samtidig er der kun få minutter til Store Heddinge med indkøb, caféer og hverdagens nødvendigheder.

Her får du ikke en indflytningsklar bolig – men en sjælden mulighed for at skabe dit eget sted fra bunden. Et oplagt valg for den rette køber med de rigtige hænder og de rigtige idéer.

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: Mads Werner

Adresse: Barmhertigheden 1, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: WB-26001
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 28.04.2026



Facade



Gang



Entré



Stue



Stue



Stue

Adresse: Barmhertigheden 1, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: WB-26001
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 28.04.2026



Stue



Stue



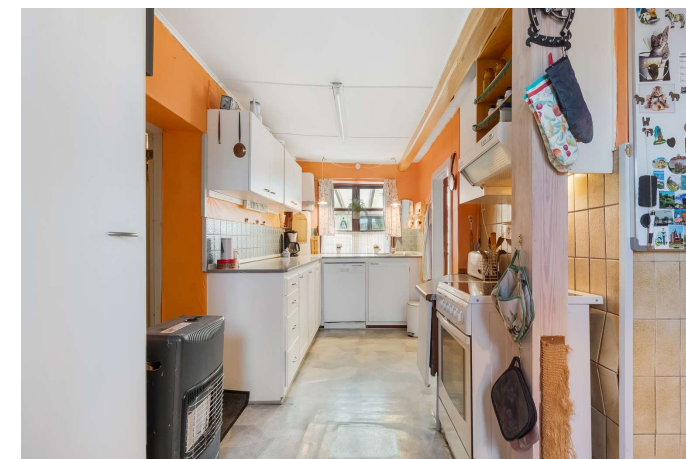
Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Barmhertigheden 1, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: WB-26001
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 28.04.2026



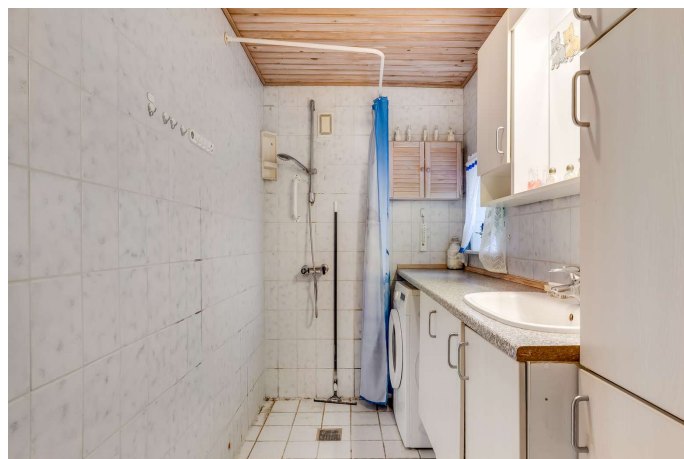
Køkken



Køkken



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Udestue

Adresse: Barmhertigheden 1, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: WB-26001
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 28.04.2026



Udestue



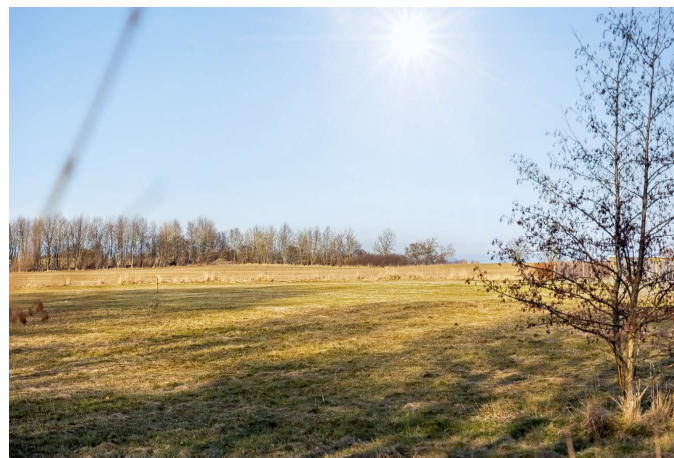
Udestue



Facade



Facade



Udsigt



Facade

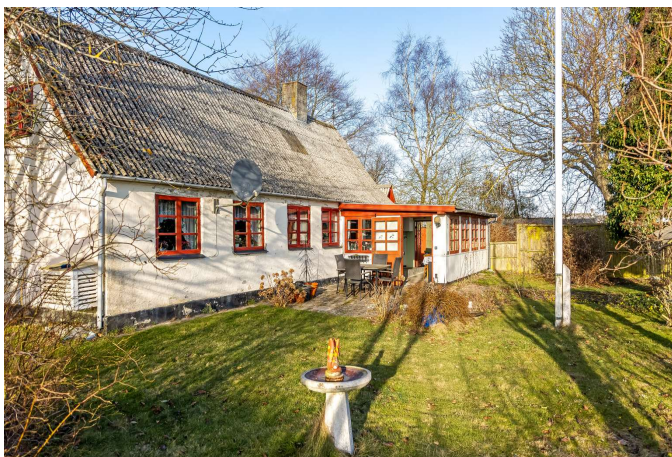
Adresse: Barmhertigheden 1, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: WB-26001
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 28.04.2026



Have



have



Have



Have



Have



Terrasse

Adresse: Barmhertigheden 1, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: WB-26001
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 28.04.2026



Terrasse



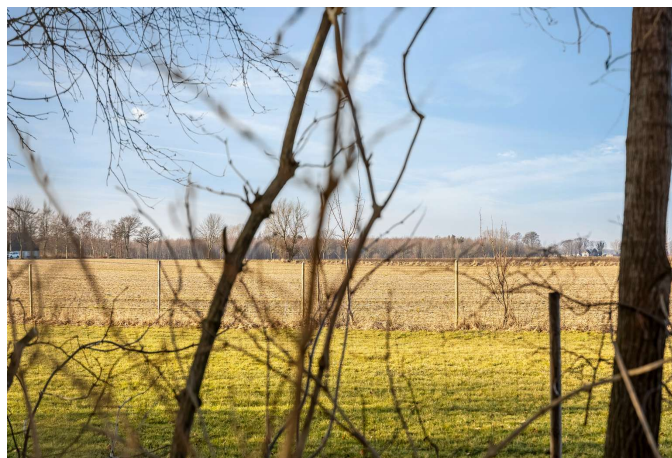
Have



Have



Have



Udsigt



Udsigt

Adresse: Barmhertigheden 1, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 895.000

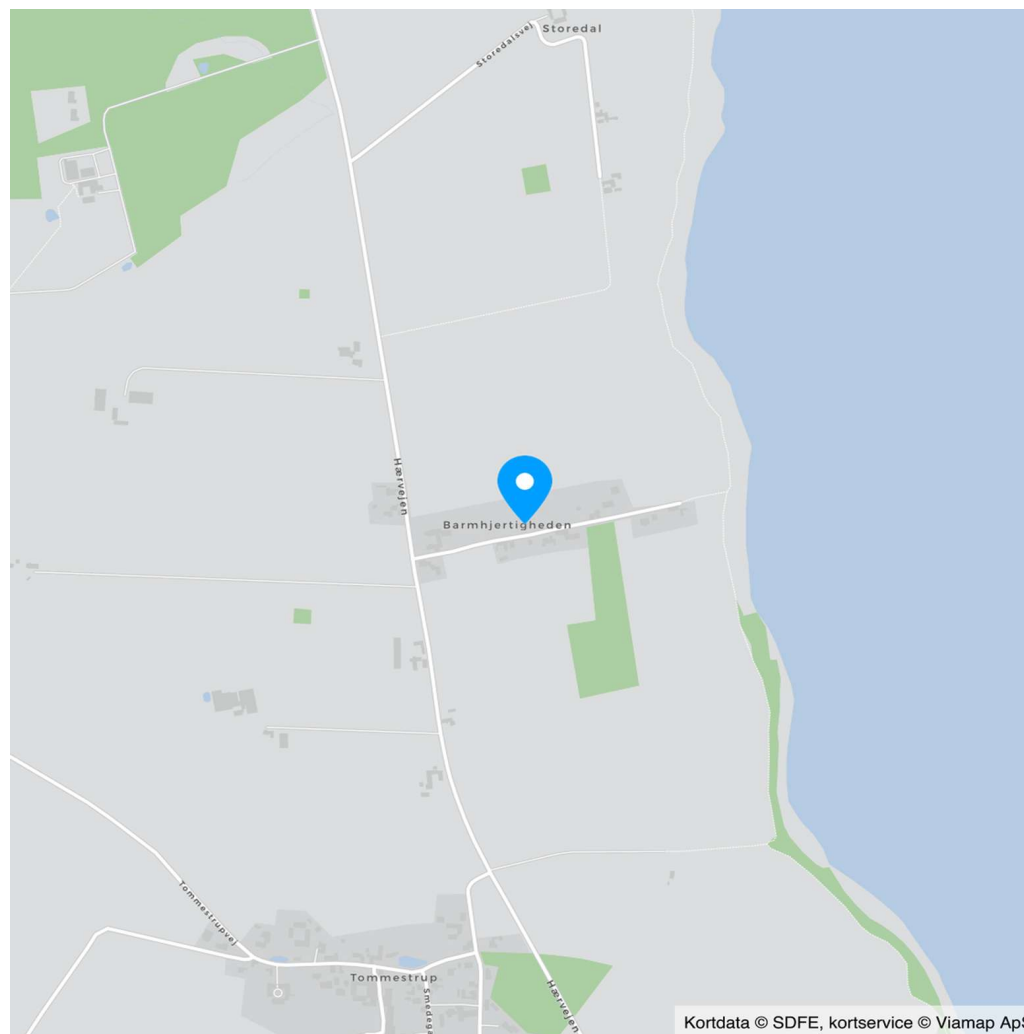
Sagsnr.: WB-26001
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 28.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Barmhertigheden 1, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: WB-26001
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Enfamiliehus
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 4r Tommestrup By, St. Heddinge
BFE-nr.: 2575498
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1890/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 954.000
Grundværdi: 490.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 763.200
Grundlag for grundskyld: 392.000

Arealer**

Grundareal: 1.380 m²
Boligareal i alt: 96 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 25 m²
Udhus: 34 m²
Carpport: 20 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 11.07.1916 - Iflg. skøde er Stevns Klint ejend uvedkommende
- Nr. 2: 24.09.1981 - Dok om undergrundens udnyttelse mv Forprioritet

Planer

Kommuneplan Stevns 2021 - [link](#)
Kommuneplan Stevns 2025-2037 - [link](#)
Spildevandsplan Stevns 2021-2030 - [link](#)

Anvendelsesbegrænsninger

Bygning 1 i henhold til BBR-meddelelsen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. Værdi 6.
At en ejendom er bevaringsværdig medfører for denne ejendom, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der må ikke ske nedrivning af bygningen. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab mrk. Gram, kummefryser mrk. Ukendt, opvaskemaskine mrk. Siemens, el-komfur mrk. Ukendt, microovn mrk. Ukendt, emhætte mrk. Ukendt, vaskemaskine mrk. Bosch, Idet sælger er et dødsbo medfølger ovennævnte løsøre og hvidevarer som beset og uden ansvar for funktionalitet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Barmhertigheden 1, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: WB-26001
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.400 Forbrug: 19.727 KWh + 1 skovrm brænde
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Boet oplyser, at der anslås at bruge 2 paller træbriketter årligt

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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke G + G



Adresse: Barmhertigheden 1, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: WB-26001
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.892	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	3.254	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Rottebekæmpelse ANSLÅET	kr.	175	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Husforsikring	kr.	4.608	Ejerskifte gebyr til Vejlaug ANSLÅET	kr.	500
Skorstensfejning	kr.	670	I alt	kr.	909.501
Renovation mm ANSLÅET	kr.	4.676	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.		
Vejlaug	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.275			

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: Barmhertigheden 1, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: WB-26001
Ejerudgift/md.: kr. 1.523

Dato: 28.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning
Foreløbig ejendomsskat og grundskyld**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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 i 2024.

Kloakering

Sælger gør opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et kloakopland, hvor der pt. er ukloakeret og ejendommen har septiktank.

Der er jf. ejendomsdatarapport ikke påtænkt ændringer af spildevandsforholdene pt. Sælger gør opmærksom på, at det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, som vil blive pålagt at afholde omkostninger i forbindelse med eventuelle fremtidige krav om spildevandsændring.

Ejendommens brændeovn

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Uoverensstemmelser på BBR-meddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de

faktiske arealer på ejendommen, idet

Udhus 34 kvm vurderes at være større end på BBR-meddelelsen
Udhus 20 kvm er angivet som carport på BBR-meddelelsen

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.