

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: Smedegade 5, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26054
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 23.10.2026



Et lille stykke landsbyromantik – to boliger med charme tæt på vandet

Der er noget ganske særligt over et hjem, der får tankerne til at vandre. Til langsomme søndage, duften af friskbrygget kaffe og middage, hvor ingen har travlt med at rejse sig fra bordet. På Smedegade 5 i Tommestrup er der masser af charme og romantik – og plads til at drømme om et liv med lidt mere nærvær.

Her, i den lille landsby tæt på kysten og Store Heddinge, finder I en ejendom med to boliger. Det giver mulighed for at lade familielivet folde sig ud på tværs af generationer. Måske skal bedsteforældrene bo tættere på. Måske drømmer I om at dele adresse med nogen, I holder af, og nyde godt af de små, uplanlagte møder i hverdagen. En kop kaffe, der bliver til to. En invitation til aftensmad, fordi der alligevel er nok i gryden. Og muligheden for at gå hjem til sig selv, når dagen går på hæld.

Ejendommens charme giver drømmene et fint sted at begynde. Her er en romantisk og hjemlig stemning, som kalder på personlige møbler, blomster på bordet og liv i rummene. Man får lyst til at blive, finde sin yndlingsplads og lade endnu et kapitel tage form.

Også omgivelserne er en del af forelskelsen. Nærheden til vandet gør det oplagt at tage en tur til kysten, mærke vinden i kinderne og følge årstidernes skift. Om sommeren kan turen gå mod en dukkert, mens efteråret indbyder til friske gåture og noget varmt i koppen bagefter.

Store Heddinge ligger samtidig tæt på med indkøb og byliv, så hverdagens gøremål let kan forenes med ønsket om at bo i landsbyens mere rolige rammer.

Smedegade 5 er et sted for jer, der falder for charme og ser glæden i at skabe et hjem med sjæl. Her kan to boliger blive rammen om hver jeres tilværelse – og om alt det, I gerne vil være fælles om.

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

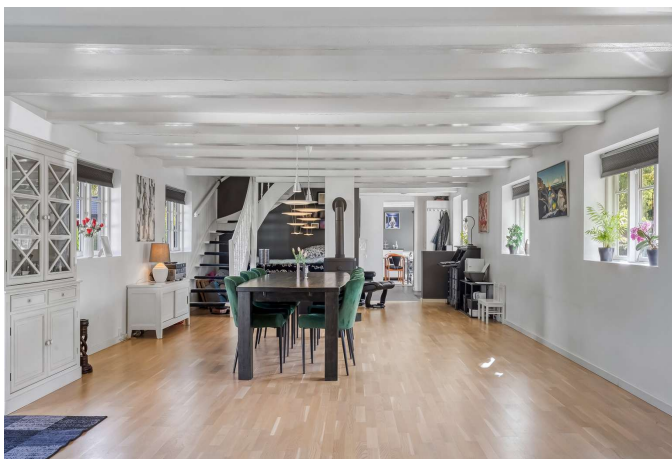
Adresse: Smedegade 5, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26054
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 23.10.2026



Luftfoto



Stue



Trappe



Stue



Stue



Stue

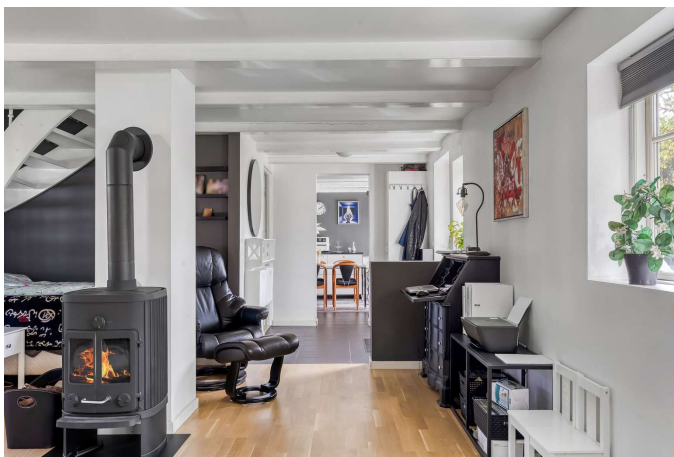
Adresse: Smedegade 5, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26054
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 23.10.2026



Gang



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Smedegade 5, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26054
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 23.10.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Smedegade 5, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26054
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 23.10.2026



Bryggers



Bryggers



Stue



Badeværelse



Stue



Værelse

Adresse: Smedegade 5, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26054
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

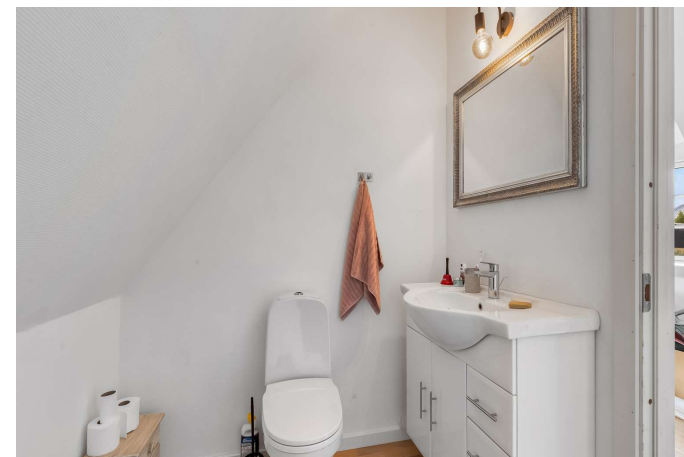
Dato: 23.10.2026



Værelse



Værelse



Toilet



Trappe



Køkken



Trappe

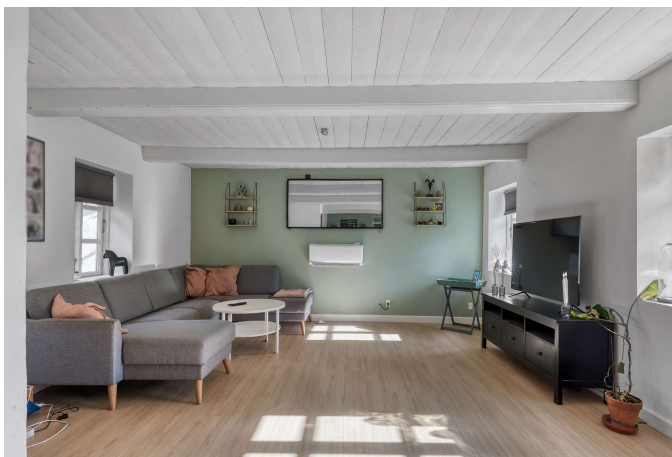
Adresse: Smedegade 5, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26054
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 23.10.2026



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Facade



Luftfoto

Adresse: Smedegade 5, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26054
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 23.10.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Facade

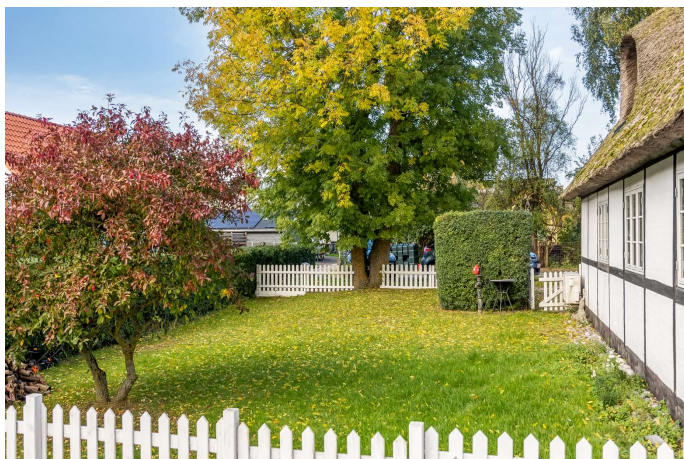


Facade

Adresse: Smedegade 5, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26054
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 23.10.2026



Facade



Facade



Udsigt



Facade



Terrasse



Facade



Adresse: Smedegade 5, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26054
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 23.10.2026



Facade

Adresse: Smedegade 5, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

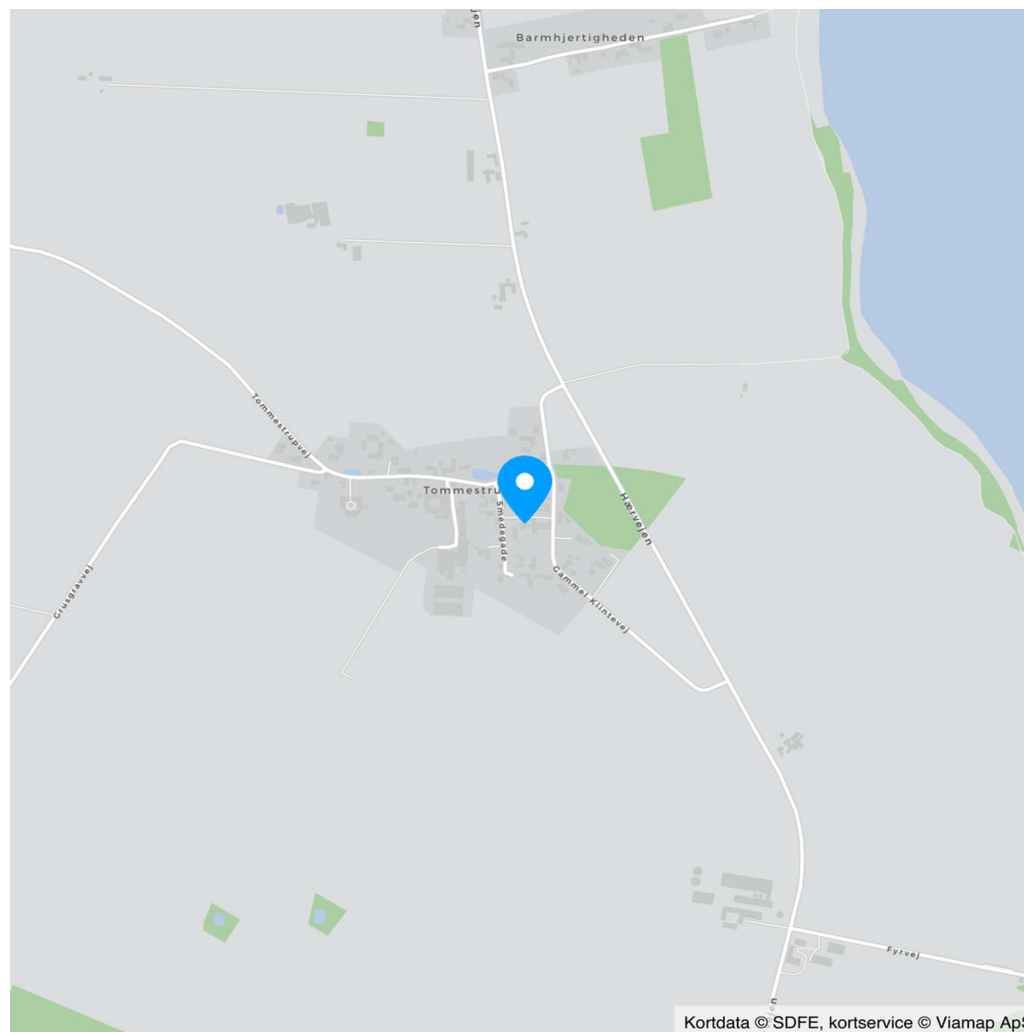
Sagsnr.: WB-26054
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 23.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Smedegade 5, Tømmestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26054
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 23.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 4I Tømmestrup By, St. Heddinge
BFE-nr.: 100069113
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1800/2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 1.255.000
Grundværdi: 509.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.004.000
Grundlag for grundskyld: 407.200

Arealer**

Grundareal: 3.365 m²
Boligareal i alt: 255 m²
- heraf Stuehus til landbrugse- 120 m²
jendom
- heraf Anden bygning til 135 m²
helårsbeboelse

Øvrige arealer:
Kælder: 4 m²
Indbygget udestue el. lign.: 20 m²
Erhvervsareal: 240 m²
Udhus: 150 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: 11.08.1914 - Ifølge skøde er Stevns Klint ejendommen uvedkom-
mende, Vedr 11A, 4L, 11F
- Nr. 2: 18.01.1916 - Ved dok er tillagt navnet Stiager, Vedr 11A, 4L, 11F

Planer

Kommuneplan 2037
Spildevandsplan 2030

Tilbehør:

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

Komfur mrk. Smeg, emhætte mrk. IKEA, køle-Fryseskab mrk. Smeg, opvaskemaskine mrk. Bosch, vaskemaskine mrk. Grundig

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Smedegade 5, Tømmestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26054
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 23.10.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.100 Forbrug: 14.300 KWh EL + 0,3 tom træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmepumpe luft/luft i begge boliger - brændeovn i byg 4 - træpilleovn i byg 1 (træpilleovn er ikke tilsluttet)

Årligt varme forbrug jf. Energimærke i byg 4 11.568 KWh EL

Vand: Privat 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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C - E

Adresse: Smedegade 5, Tømmestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26054
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 23.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.120
Grundskyld	kr.	3.380
Rottebekæmpelse og renovation	kr.	9.681
Husforsikring	kr.	16.631
Skorstensfejning	kr.	685

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.199
I alt	kr.	2.532.049

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. 35.497

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: Smedegade 5, Tømmestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26054
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 23.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 610.000
Nr. 4: hovedstol kr. 390.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, 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-meddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der i henhold til tilstandsrapporten er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske arealer på ejendommen, idet

1. sal på bolig er alene registreret med 20 kvm i BBR, men fremstår udnyttet med 50 kvm til beboelse - areal er skønnet.
 1. sal på anden bolig er ikke registreret i BBR, men fremstår udnyttet med 70 kvm til beboelse - areal er skønnet.
- Overdækket terrasse er ikke registreret i BBR - areal er skønnet

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvur-

deringen. Det betyder, at de i salgsoptstillingen 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.

Sløjfet nedgravet olietank

Køber er oplyst om, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet nedgravet olietank på ejendommen.

Udlejet bolig

Køber er oplyst om, at lejer som pt bebor ejendommen forbliver lejer i ejendommen ved salget, såfremt dette sker inden den 01.02.2027, hvor lejemålet ophører. Køber oplyses om leje indtægt mm af sælger.