Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

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: Frøslevvej 3, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26208
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 19.11.2026



Store armbevægelser, masser af lys og hele hverdagen i ét plan

Der er huse, hvor man lige skal tænke over, hvordan der bliver plads til det hele. På Frøslevvej 3 kan I begynde med at glæde jer over de 262 boligkvadratmeter. Her får både hverdagen, samværet og de store middage gode betingelser – og det hele ligger i ét plan.

Ejendommen er pænt istandsat med blandt andet nyere køkken og to nyere badeværelser. Det giver et indbydende udgangspunkt for jer, der gerne vil flytte ind og begynde at gøre huset til jeres hjem.

Den kæmpestore stue fortjener lidt ekstra opmærksomhed. Her er plads til et langt spisebord, en ordentlig sofa og til at samle dem, I holder af, uden at nogen skal sidde med albuerne inde. Det flotte lysindfald giver rummet liv og understreger den rummelighed, som er en af boligens helt store kvaliteter. Her kan I indrette jer med flere hyggelige opholdszoner og stadig have luft omkring jer.

Med to nyere badeværelser er der også tænkt praktisk ind i hverdagen. Morgenkøen kan fordeles, og husets størrelse giver jer mulighed for at indrette et hjem, der passer til netop jeres behov.

Udenfor følger pladsen med. Grunden er på hele 2.272 kvadratmeter, så drømmen om boldspil, køkkenhave, blomsterbede eller flere gode steder at nyde solen behøver ikke blive ved tanken. Her er rum til både aktivitet og afslapning – og til at lade haven udvikle sig sammen med jer.

Samtidig bor I centralt i Store Heddinge. Kombinationen af den centrale beliggenhed, den store grund og en rummelig bolig i ét plan gør Frøslevvej 3 til en ejendom, der fortjener at blive oplevet.

Hos Werner Boliger glæder vi os til at vise jer rundt. Vi vil dog anbefale, at I tager jer god tid – her er både kvadratmeter og muligheder at gå på opdagelse i.

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

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

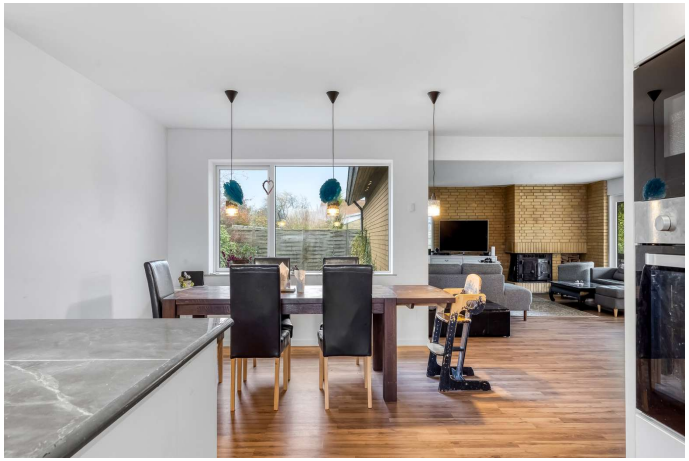
Adresse: Frøslevvej 3, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26208
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 19.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

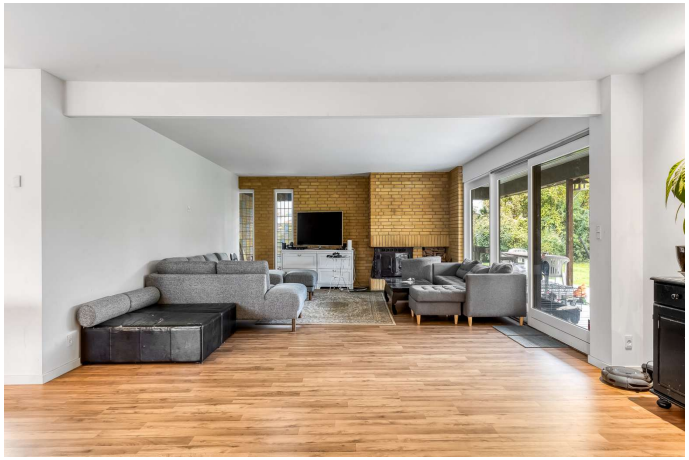
Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Frøslevvej 3, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26208
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 19.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

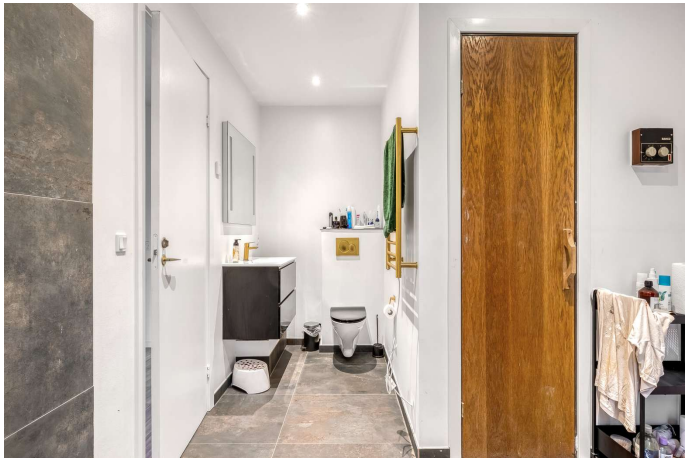
Adresse: Frøslevvej 3, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26208
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 19.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

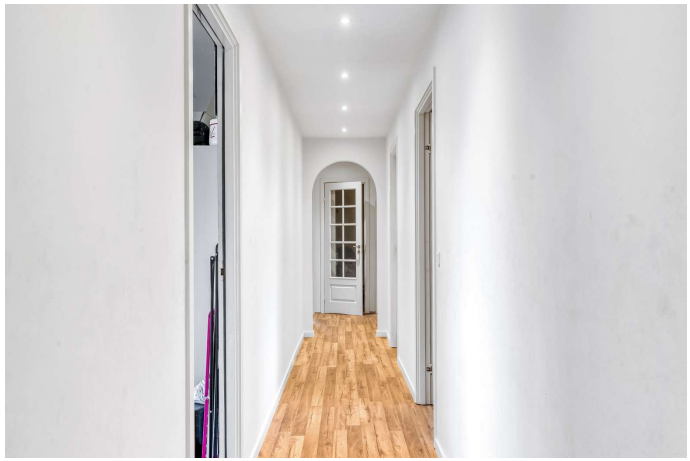
Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Frøslevvej 3, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26208
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 19.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Frøslevvej 3, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26208
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 19.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Frøslevvej 3, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26208
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 19.11.2026











COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

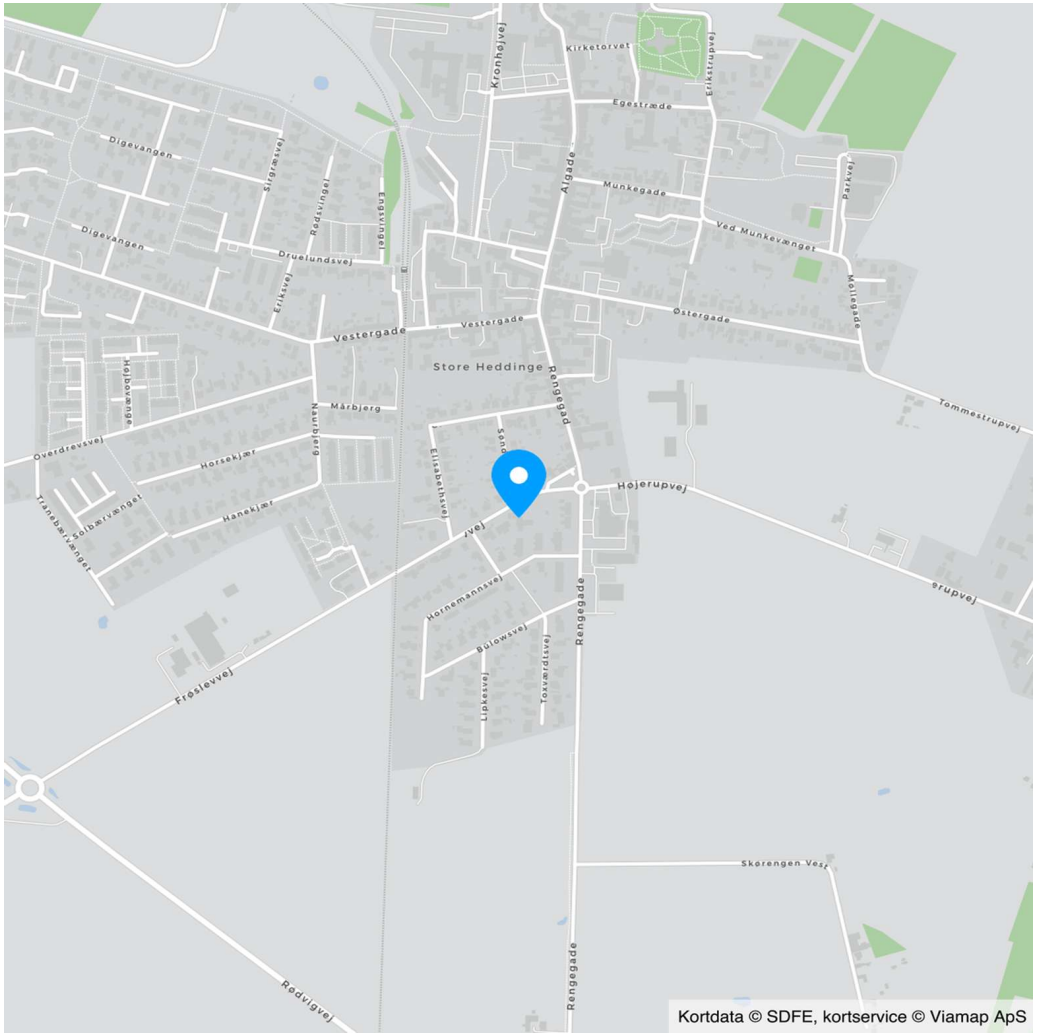
Adresse: Frøslevvej 3, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26208
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 19.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Frøslevvej 3, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26208
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbolig
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	56b St. Heddinge Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	5389119, 5389123
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.712.000
Grundværdi:	2.783.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.169.600
Grundlag for grundskyld:	2.226.400

Arealer**

Grundareal:	2.272 m^2
Boligareal i alt:	262 m^2

Øvrige arealer:

Carport:	48 m^2

** 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 - Frøslevvej 3 (BFE-nr. 5389119)
Ingen

Servitutter - Frøslevvej 3 (BFE-nr. 5389123)
Ingen

Planer
Kommuneplan 1 B5 - Rengegade/Frøslevvej

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

Indbygningskogeplader mrk. Siemens, indbygningsovn mrk. Siemens, emhætte mrk. Siemens, microovn mrk. Ukendt, Vaskemaskine mrk. Whirlpool, tørretumbler mrk. Candy smarPro (dør er defekt),

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Frøslevvej 3, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26208
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 19.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 36.200 Forbrug: 2.746 KBM GAS
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens 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

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Sløjfet nedgravet olietank
Køber er gjort opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet nedgravet olietank på ejendommen.

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

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Frøslevvej 3, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26208
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.065
Grundskyld	kr.	18.479
Rottebekæmpelse og renovation	kr.	5.124
Husforsikring	kr.	21.166
Skorstensfejning ANSLÅET	kr.	800
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	56.634

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.644
I alt	kr.	2.324.294

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.

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.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Frøslevvej 3, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: WB-26208
Ejerudgift/md.: kr. 4.720

Dato: 19.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 1.218.000
Nr. 2: hovedstol kr. 183.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen