



Munkehaven 24, 4660 Store Heddinge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	94
Kontant	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.085	Grund m ²	
Byggeår	1990	Energimærke	B

Sagsnr. **150-1606**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

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: Munkehaven 24, 4660 Store Heddinge

Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-1606

Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 15.03.2026



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.

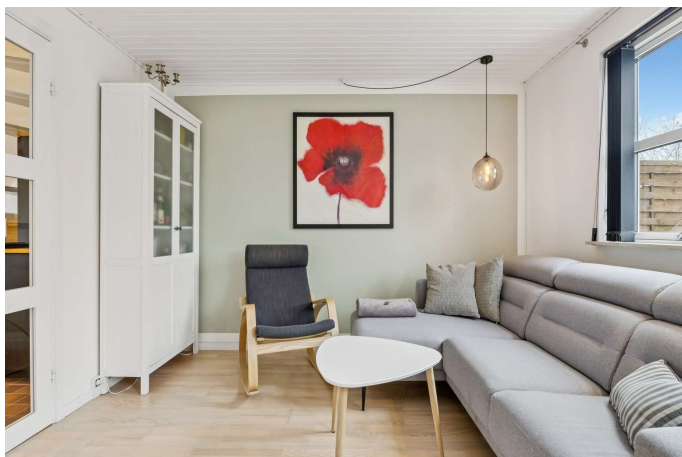
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Emil Bjerring Jensen

Adresse: Munkehaven 24, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 15.03.2026



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken

Adresse: Munkehaven 24, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

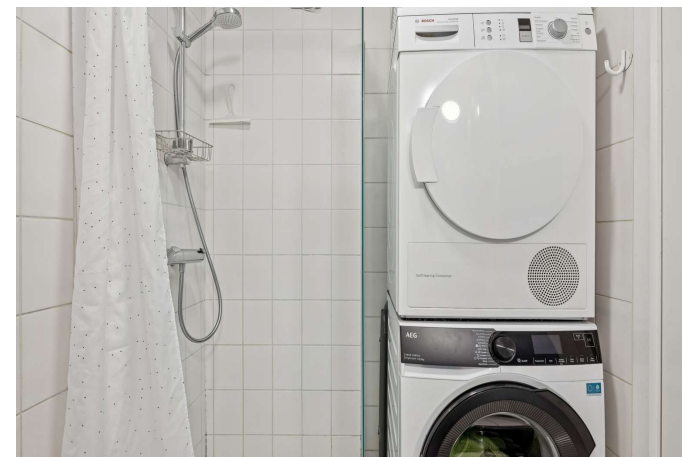
Dato: 15.03.2026



Køkken



Badeværelse



Bryggers



Hall



Værelse



Værelse

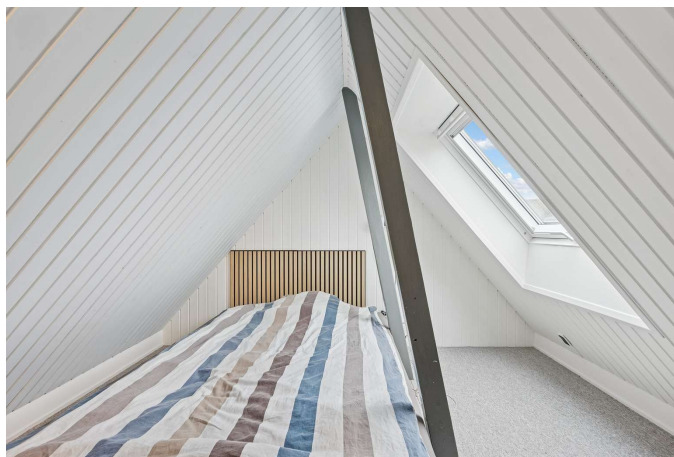
Adresse: Munkehaven 24, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 15.03.2026



Værelse



Repos



Ejendommen



Ejendommen

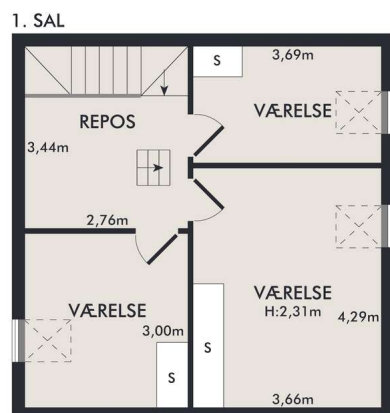


Ejendommen

Adresse: Munkehaven 24, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.695.000

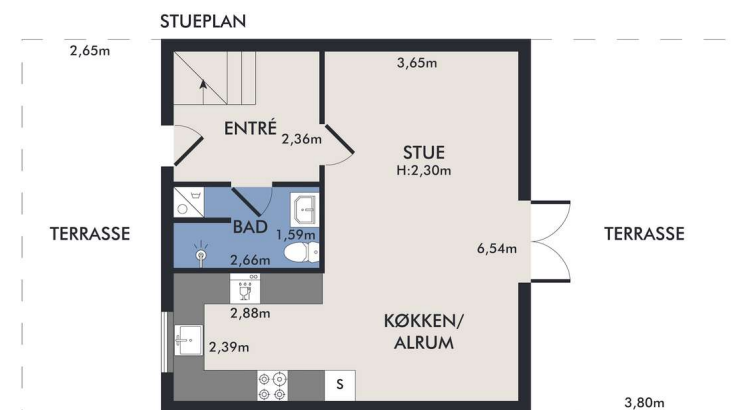
Sagsnr.: 150-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 15.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Munkehaven 24, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.695.000

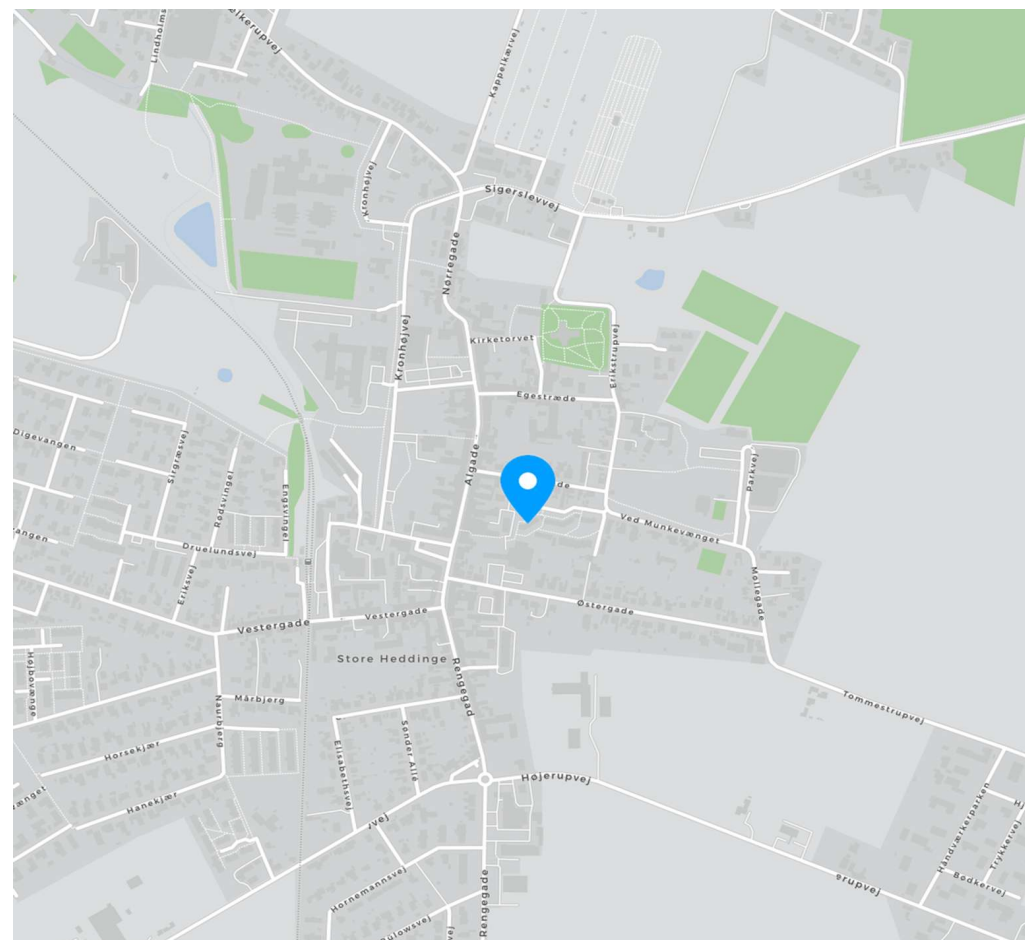
Sagsnr.: 150-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 15.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Munkehaven 24, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 15.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	8e St. Heddinge Markjorder
BFE-nr.:	278609
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.365.000
Grundværdi:	956.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.092.000
Grundlag for grundskyld:	764.800

Arealer**

Tinglyst areal:	94 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	94 m ²
BBR-boligareal:	94 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 10.12.1987 - Vedtægter for ejerforening Tillæg lyst 02.07.1998, 03.07.2003 og 28.06. 2004

Planer

18. Lokalplan 195 - Temalokalplan om helårsbeboelse
18a. Lokalplan 23 - Store-Heddinger Bycenter
18b. Lokalplan 24 - Boligområde ved Ved Munkevænget
18c. Kommuneplan 1 B6 - Østergade/Munkegade

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Leonard), Emhætte (Elica), Køle/fryseskab (Leonard), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Munkehaven 24, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 15.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejendomsforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.280 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Munkehaven 24, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 15.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.569	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	6.348	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Rottebekæmpelse	kr.	138	I alt	kr.	1.707.050
Ejerforening	kr.	3.588			
Renovation	kr.	4.571			
Indbetaling til investeringer	kr.	4.800			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	25.014		

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.987 md. / 107.840 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.229 md. / 86.750 år v/27,10 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Munkehaven 24, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 150-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 15.03.2026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforening Munkehaven
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: /
Tinglyst: 94 / 2519
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. 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.

SOP: Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

SOP: Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

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 elsker vores arbejde og at hjælpe mennesker godt videre med deres boligdrømme. Vi har en kompetent og jordnær tilgang til mæglerfaget og gør altid en ekstra indsats. Det har afspejlet sig i vores flotte resultater; vi er den ejendomsmægler i Køge der har vækstet mest siden vores opstart i 2022. Dertil er vi den mest sælgende ejendomsmægler i Køge og har - nok - markedets bedste set-up i forhold til markedsføring og annoncering.