

REAL



## Højerupvej 41, Højerup, 4660 Store Heddinge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>76</b>
Kontant	<b>1.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.116</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>700</b>
Byggeår/ombygget	<b>1876/1989</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **150-1762**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Højerupvej 41, Højerup, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 150-1762  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 20.05.2026



### 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: Højerupvej 41, Højerup, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 150-1762  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 20.05.2026



Entre



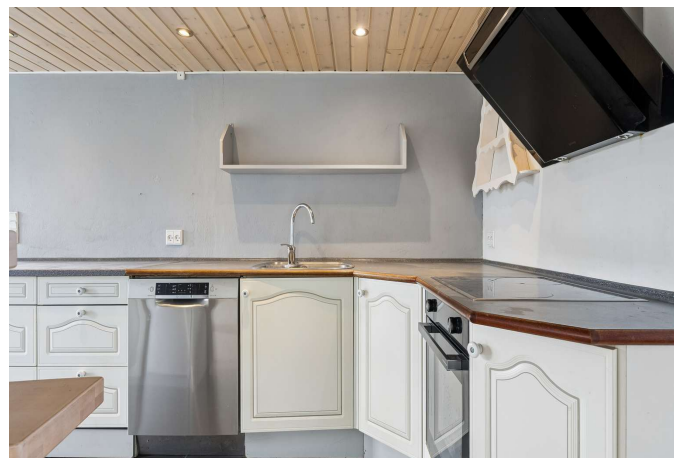
Entre



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

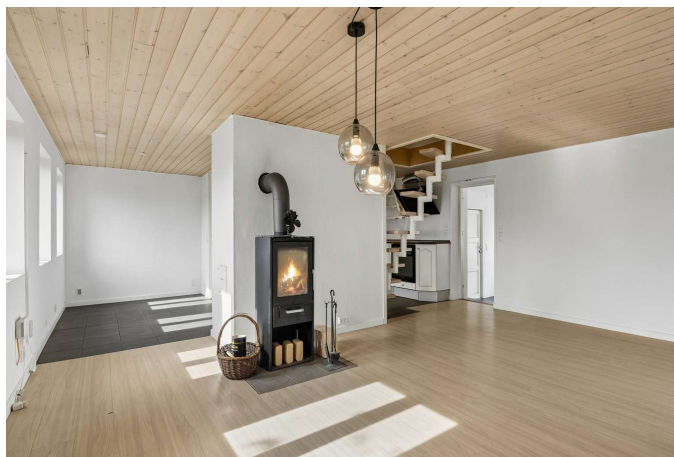
Adresse: Højerupvej 41, Højerup, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 150-1762  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 20.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

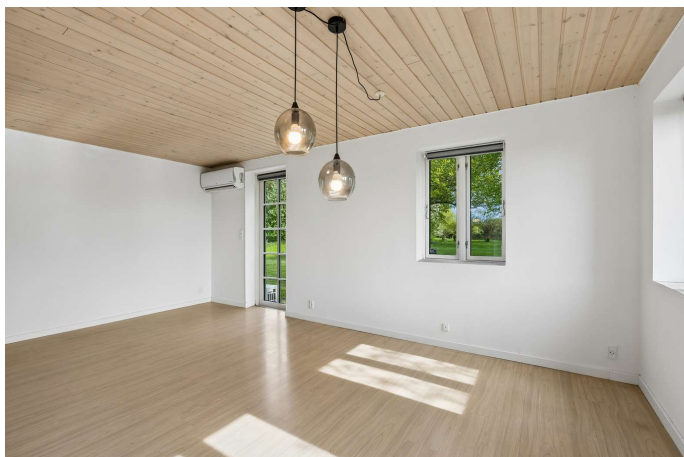


Stue

Adresse: Højerupvej 41, Højerup, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 150-1762  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 20.05.2026



Værelse



Stue



Repos



Repos



Værelse

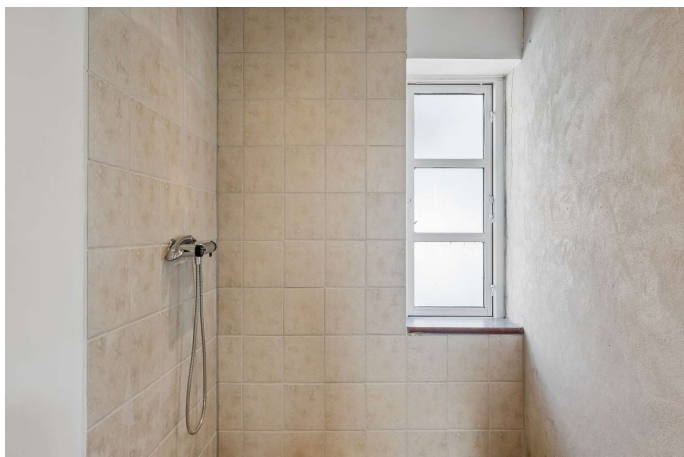


Værelse

Adresse: Højerupvej 41, Højerup, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 150-1762  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 20.05.2026



Badeværelse



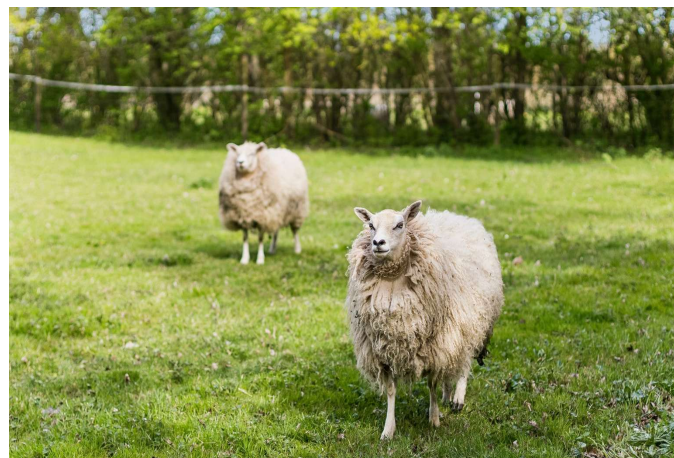
Badeværelse



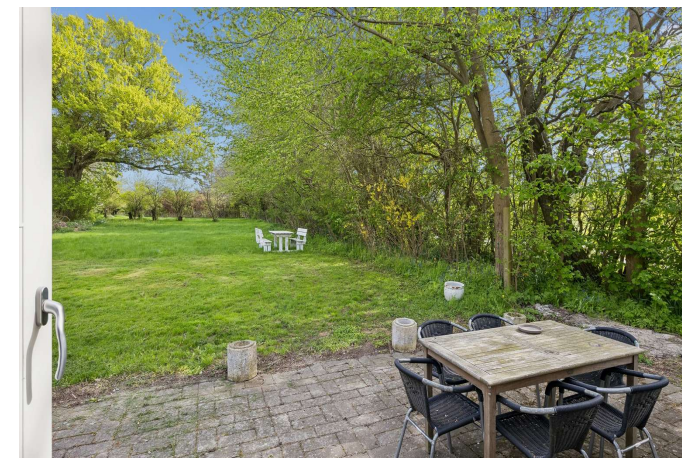
Ejendommen



Ejendommen



Værelse



Have

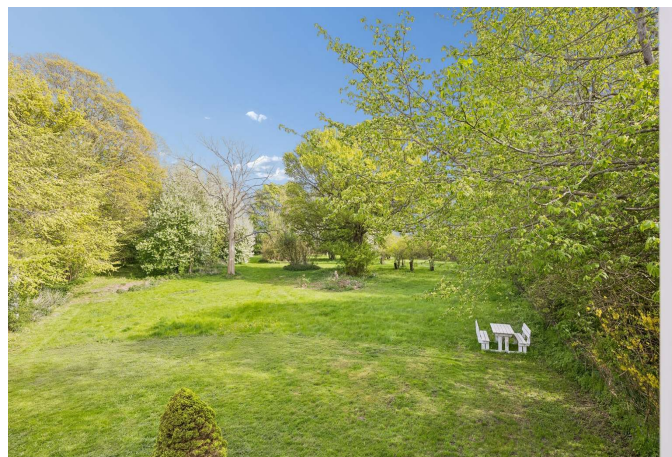
Adresse: Højerupvej 41, Højerup, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 150-1762  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

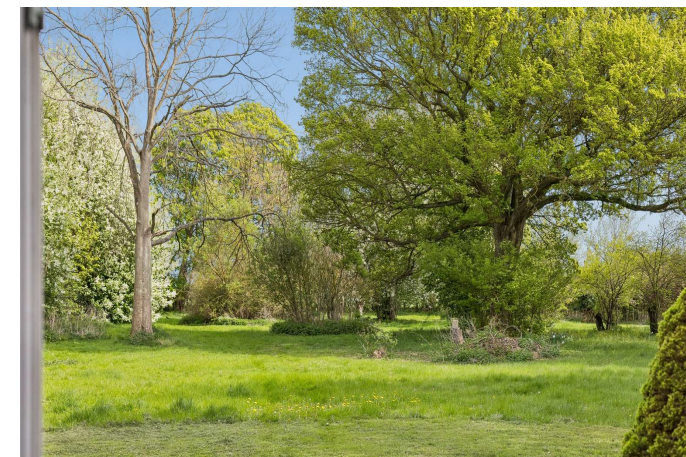
Dato: 20.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Have



Ejendommen

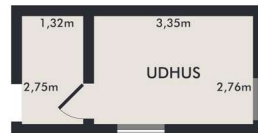
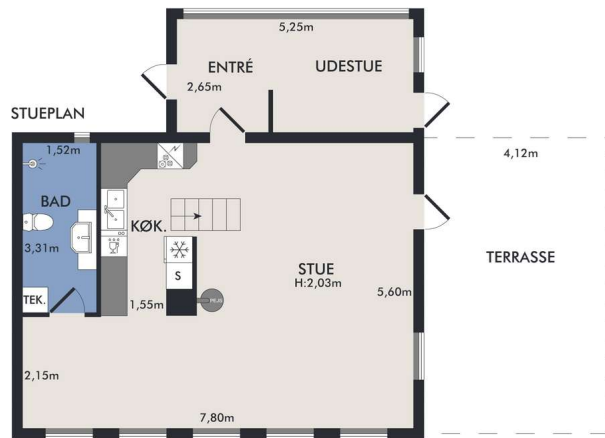


Ejendommen

Adresse: Højerupvej 41, Højerup, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.395.000

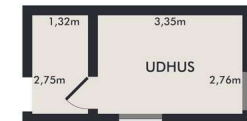
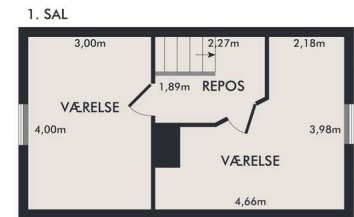
Sagsnr.: 150-1762  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 20.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



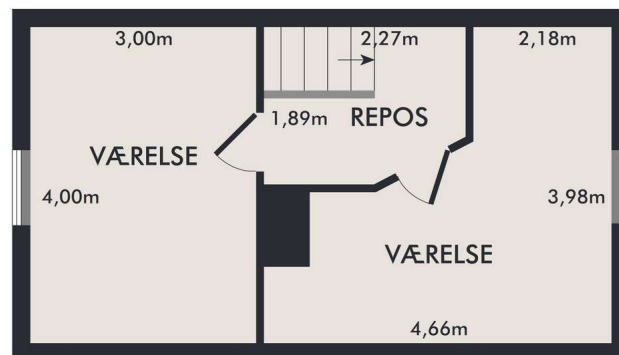
Adresse: Højerupvej 41, Højerup, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 150-1762  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 20.05.2026



### 1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Højerupvej 41, Højerup, 4660 Store Heddinge  
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 150-1762  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Kommune: Stevns  
 Matr.nr.: 8b Højerup By, Højerup  
 BFE-nr.: 2572508  
 Zonestatus: Landzone  
 Vej: Offentlig vej  
 Opført/ombygget år: 1876/1989

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
 Ejendomsværdi: 1.078.000  
 Grundværdi: 610.000  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 862.400  
 Grundlag for grundskyld: 488.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 700 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 76 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Indbygget udestue el. lign.: 15 m<sup>2</sup>  
 Udhus: 48 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: 14.12.1920 - Stevns Klint er ejd uvedkommende
- Nr. 2: 02.10.1969 - Dok om adgangsbegrænsning mv Vedr 6A, 6G
- Nr. 3: 15.08.1977 - Dok om byggelinier mv

**Planer**

18. Kommuneplan - Stevns kommune

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Højerupvej 41, Højerup, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 150-1762  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 20.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.600 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til fællesprivat 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Højerupvej 41, Højerup, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 150-1762  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 20.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.398	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	4.050	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Rottebekæmpelse	kr.	152	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.267
Renovation, anslået	kr.	4.571	Ejerskiftegebyr til vandværk, anslået	kr.	500
Husforsikning, anslået	kr.	11.425	I alt	kr.	1.414.017
Skorstensfejning	kr.	800			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.397			

#### 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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.714 md. / 92.566 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.139 md. / 73.673 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 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: 30.04.2026

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

**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: Højerupvej 41, Højerup, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 150-1762  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 20.05.2026

#### 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:

Nr. 4: hovedstol kr. 523.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

#### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### **Fredningsstatus**

Bevaringsværdi 4 og 6.

#### **Beskyttede sten og jorddiger**

Der er jf. ejendomsdatarapporten beskyttede sten og jorddiger på ejendommen.

#### **Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

# 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.

*Announce*



## 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 væksten 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.