



REAL

Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	239
Kontantpris	3.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.317	Grund m2	1.193
Byggeår/ombygget	1724/2003	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-0622**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke ejendom, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Villaen, oprindeligt bygget i 1724, er blevet omhyggeligt vedligeholdt og opdateret for at imødekomme nutidens behov. Med et boligareal på hele 239 kvadratmeter fordelt over halvandet plan tilbyder denne bolig rigelig plads til både familieliv og gæster.

Husets hjerte er det indbydende køkken-alrum, som blev renoveret i 2017. Her kan familien samles omkring måltiderne i lyse omgivelser med udsigt til den syd-vest vendte have. Boligen byder på fem rummelige soveværelser og to moderne badeværelser fra 2017, samt et ekstra badeværelse i annekset. Gulvvarme sikrer en behagelig temperatur året rundt, dog undtaget værelset mod nord samt køkkenet og tv-stuen.

Ejendommen har fået nye vinduer i 2019 og et tag fra 2007, hvilket vidner om løbende vedligeholdelse af høj kvalitet. Den store terrasse inviterer til udendørs afslapning og hyggelige stunder under åben himmel, mens haven er opdelt i forskellige zoner for at nyde solen hele dagen.

Det imponerende anneks på 100 kvadratmeter tilbyder yderligere muligheder; her findes et badeværelse samt plads til enten hobbyaktiviteter eller kontorarbejde - perfekt for dem der arbejder hjemmefra eller ønsker ekstra plads til kreative projekter.

Beliggenheden er ideel med kort afstand til skoler, indkøbsmuligheder samt gode togforbindelser til Køge. Denne ejendom repræsenterer en sjælden mulighed for at eje et stykke historie uden at gå på kompromis med komforten.

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: Anders Riis

Adresse: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 29.01.2026



Adresse: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	3 b Hårlev By, Hårlev
BFE-nr.:	2592153
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1724/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.069.000 kr.
Grundværdi:	564.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.655.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	451.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.193 m ²
Boligareal i alt:	239 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	75 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	50 m ²
Anneks:	100 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger: **Der er ingen lyste servitutter på ejendommen.**

Planer.

Stevns Kommuneplan 2021

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mærke Asko pro series + Siemens, Emhætte mærke Drøbak by Jacobsen, Kogeplade mærke ukendt, Mikroovn mærke Siemens, Tørretumbler mærke Goenje, Køleskab mærke Liebherr, Fryser mærke Eiectrolux, Opvaskemaskine mærke Miele, Vaskemaskine mærke Bosch.

Sælger oplyser at opvaskemaskine er begyndt at lave en fejl kode, men vasker alligevel. Denne medfølger uden ansvar for sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Nej, se policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.600 Forbrug: 177,00 kg
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Den årlige varmeudgift består af 177 kilo træpiller og 6.083 kWh elektricitet

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Bevaringsværdig bygning - Fredningsstatus: Bevaringsværdi 4

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx 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 kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Kirkebyggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje

Konsekvensområder for produktionserhverv

Ejendommen er beliggende indenfor konsekvensområder for produktionserhverv



Adresse: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.442	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	3.745	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	9.881	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Renovation	kr.	4.865	Flytteopgørelse, vandværk	kr.	300
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	3.826.950
Rottebekæmpelse	kr.	260			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

27.807

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.385 md./ 244.614 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.553 md./ 198.641 år v/25,00%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 29.01.2026

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:

Ingen oplyst.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.