



REAL

Skolevangen 14, Hellested, 4652 Hårlev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	130
Kontant	1.275.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.153	Grund m ²	756
Byggeår/ombygget	1967/1993	Energimærke	E

Sagsnr. **150-1492**

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: Skolevangen 14, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 150-1492
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 11.05.2026



Charmerende villa i fredeligt kvarter med skøn have og udestue

Velkommen til denne charmerende villa, der byder på et boligareal på 130 kvadratmeter i ét plan. Opført i 1967, er denne ejendom bygget i klassiske gule mursten, som giver den et tidløst og indbydende udtryk. Villaen er perfekt for familien, der ønsker at bo i et roligt område med alle nødvendige faciliteter inden for rækkevidde.

Indenfor finder du et hyggeligt spisekøkken, hvor hele familien kan samles om dagens måltider. Badeværelset er udstyret med en brusekabine og tilbyder alt det nødvendige til hverdagsbrug. Et rummeligt bryggers giver god plads til opbevaring og vaskefaciliteter. De tre gode værelser kan nemt indrettes efter behov – hvad enten det er som soveværelser, kontor eller hobbyrum.

Den rummelige stue er hjertet af hjemmet og har direkte adgang til en dejlig udestue, hvor du kan nyde udsigten over haven året rundt. Udestuen åbner op mod en ugeneret have fyldt med frugttræer og flere terrasseområder – ideelt til afslapning eller hyggelige grillaftener med venner og familie.

Ejendommen ligger for enden af en lukket vej i et fredeligt kvarter. Her bor du tæt på både skole, sportsfaciliteter og indkøbsmuligheder – alt sammen kun få minutter fra din hoveddør. Dette gør dagligdagen nemmere for børnefamilier såvel som par uden børn.

Denne villa kombinerer komfortabel boligindretning med praktisk beliggenhed, hvilket gør den til det perfekte hjem for dem, der søger både ro og bekvemmelighed.

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: Michael Ohm

Adresse: Skolevangen 14, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 150-1492
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 11.05.2026



Køkken



Køkken



Gang



Værelse



Badeværelse



Gang

Adresse: Skolevangen 14, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 150-1492
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 11.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Spisestue

Adresse: Skolevangen 14, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 150-1492
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 11.05.2026



Værelse



Værelse



Køkken



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Skolevangen 14, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 150-1492
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 11.05.2026



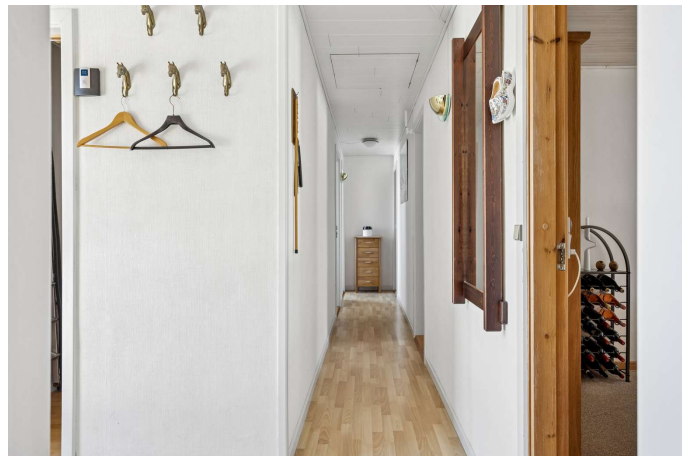
Bryggers



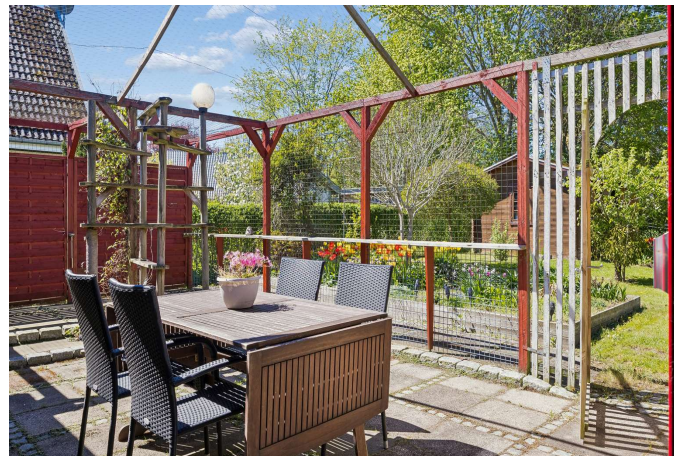
Bryggers



Gang



Gang



Terrasse



Have

Adresse: Skolevangen 14, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 150-1492
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 11.05.2026



Ejendommen



Ejendommen

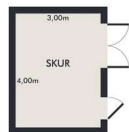


Ejendommen

Adresse: Skolevangen 14, Hellested, 4652 Hårlev
 Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 150-1492
 Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Skolevangen 14, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 150-1492
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 16au Hellested By, Hellested
BFE-nr.: 2571791
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1967/1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.241.000
Grundværdi: 494.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 992.800
Grundlag for grundskyld: 395.200

Arealer**

Grundareal: 756 m²
Boligareal i alt: 130 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 12 m²
Garage: 19 m²
Udhus: 21 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: 21.10.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

18. Lokalplan 195 - Temalokalplan om helårsbeboelse
18a. Lokalplan 52 - Hellested lokalcenter

Tilbehør:

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

, Komfur (Voss, Når lågen åbnes er blæseren til varmluft stoppet fra ny af. Det gør den ikke mere. Når ovnen ikke er tændt tænder lyset ikke i ovnen når lågen åbnes. Der er lys i ovnen, når ovnen er tændt.), Emhætte (Gorenje), Køleskab (Gram), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skolevangen 14, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 150-1492
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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-/årsopgørelsen. 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

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

Sælgers sidste årsforbrug udgør ca. kr. 12.000

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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Skolevangen 14, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 150-1492
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.063	Kontantpris	kr.	1.275.000
Grundskyld	kr.	3.280	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.550
Husforsikring,	kr.	5.293	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.804
Rottebekæmpelse	kr.	195	I alt	kr.	1.292.354
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.831			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.051 md. / 84.615 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.612 md. / 67.343 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: Skolevangen 14, Hellested, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 150-1492
Ejerudgift/md.: kr. 1.153

Dato: 11.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 347.700
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

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.