

REAL



## Pilevænget 20, 4652 Hårlev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>208</b>
Kontant	<b>3.195.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.314</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>757</b>
Byggeår/ombygget	<b>1968/1977</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **150-1721**

**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: Pilevænget 20, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1721  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 11.05.2026



### **Charmerende klassisk villa i Hårlev med rummelighed og fantastisk naboskab**

Velkommen til denne charmerende klassiske villa, opført i gule mursten med betontegl fra 1968. Ejendommen strækker sig over et imponerende boligareal på 208 kvadratmeter, fordelt på 1 ½ plan, der tilbyder både funktionalitet og stil. Når du træder ind gennem den rummelige entre, bliver du mødt af en følelse af hjemlig hygge. Herfra er der adgang til et praktisk gæstetoilet samt et værelser, som kan anvendes som kontor eller ekstra soveværelser efter behov.

Den store stue er hjertet i huset og byder på masser af plads til afslapning og samvær. Trappen til 1. sal deler rummet naturligt op i en hyggelig tv-stue og en stor spisestue, der har direkte forbindelse til det rummelige køkken.

På første sal finder du et kæmpe forældresoveværelse med mulighed for at blive opdelt i to separate rum alt efter familiens behov. Fra soveværelset er der udgang til en dejlig balkon, hvor morgenkaffen kan nydes under åben himmel. Derudover rummer 1. salen to gode børneværelser samt en møblerbar repos, som giver adgang til et lyst brusebadeværelse.

Udenfor venter en nem have primært anlagt med græsplæne – perfekt for dem der ønsker minimal vedligeholdelse men stadig vil nyde udendørslivet. Beliggenheden kunne ikke være bedre; super centralt placeret i Hårlev med indkøbsmuligheder og togforbindelser lige om hjørnet. Sælger fremhæver især det fantastiske naboskab på vejen – her føler man sig hurtigt hjemme.

### 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: Pilevænget 20, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1721  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 11.05.2026



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Pilevænget 20, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1721  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 11.05.2026



Køkken



Køkken



Udsigt



Udsigt



Værelse

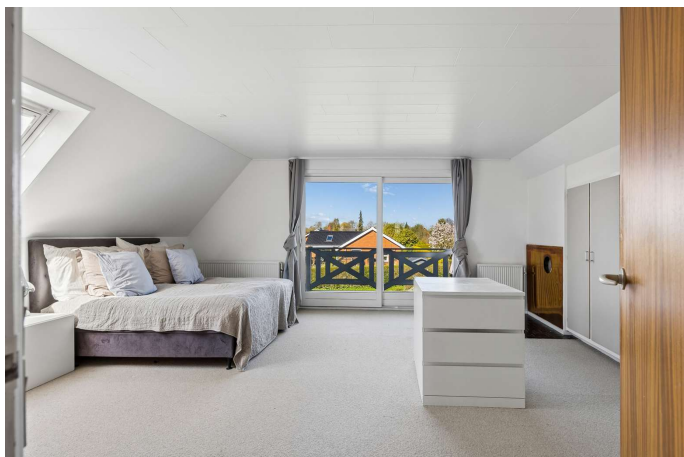


Værelse

Adresse: Pilevænget 20, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1721  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 11.05.2026



Værelse



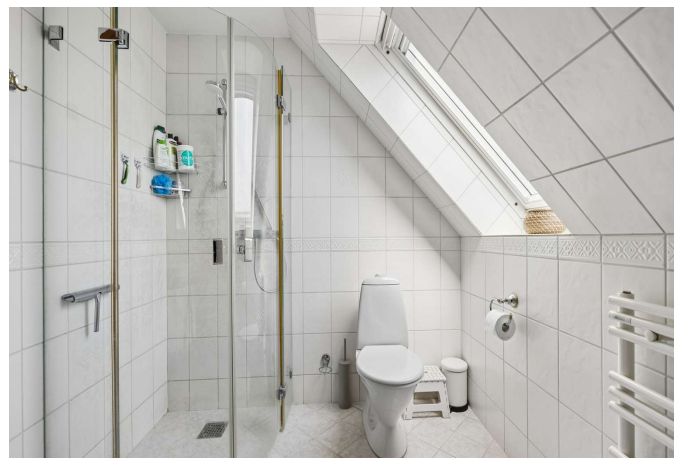
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang

Adresse: Pilevænget 20, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1721  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 11.05.2026



Repos



Værelse



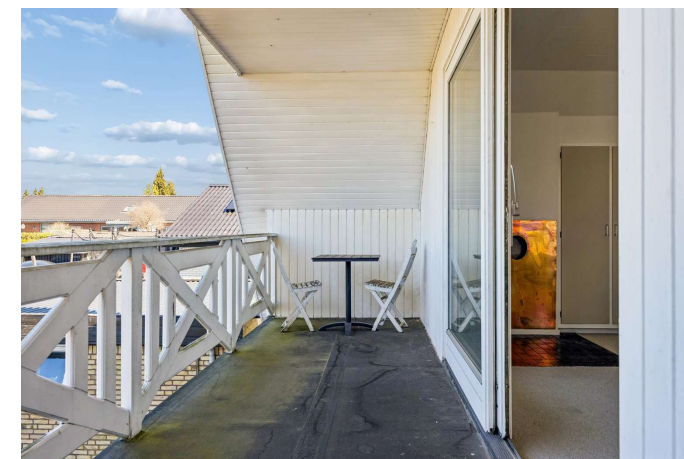
Gang



Bryggers



Bryggers



Terrasse

Adresse: Pilevænget 20, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1721  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

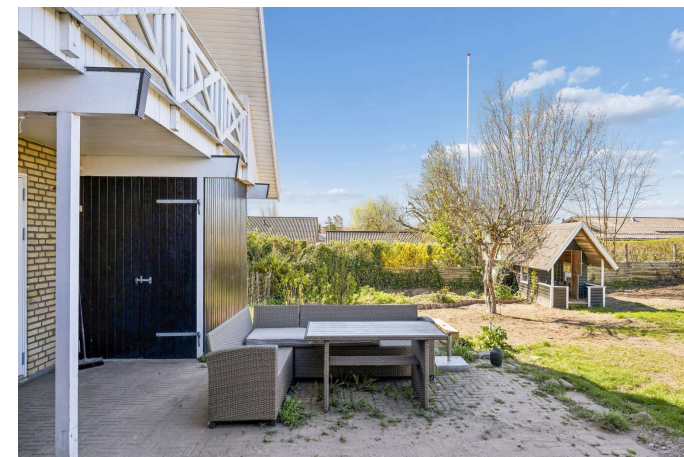
Dato: 11.05.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

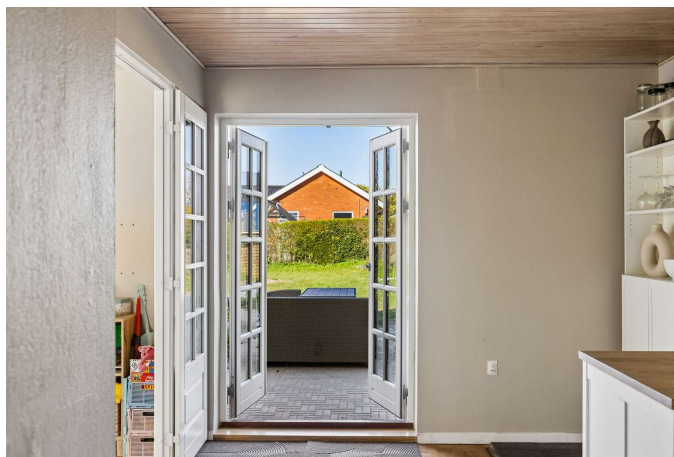
Adresse: Pilevænget 20, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1721  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

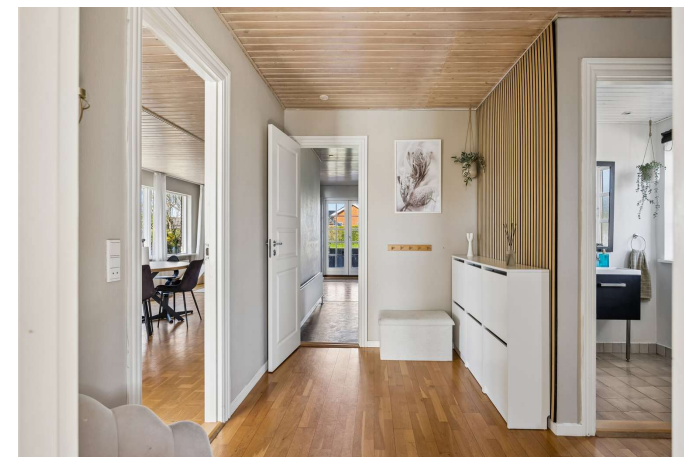
Dato: 11.05.2026



Ejendommen



Gang

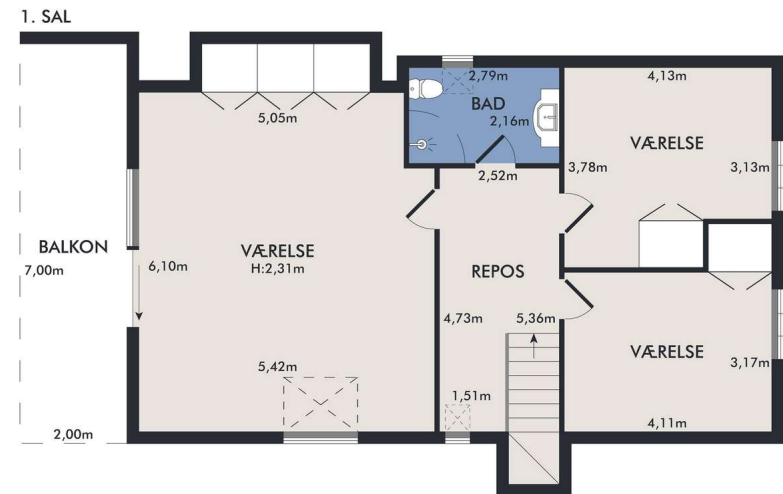


Gang

Adresse: Pilevænget 20, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1721  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

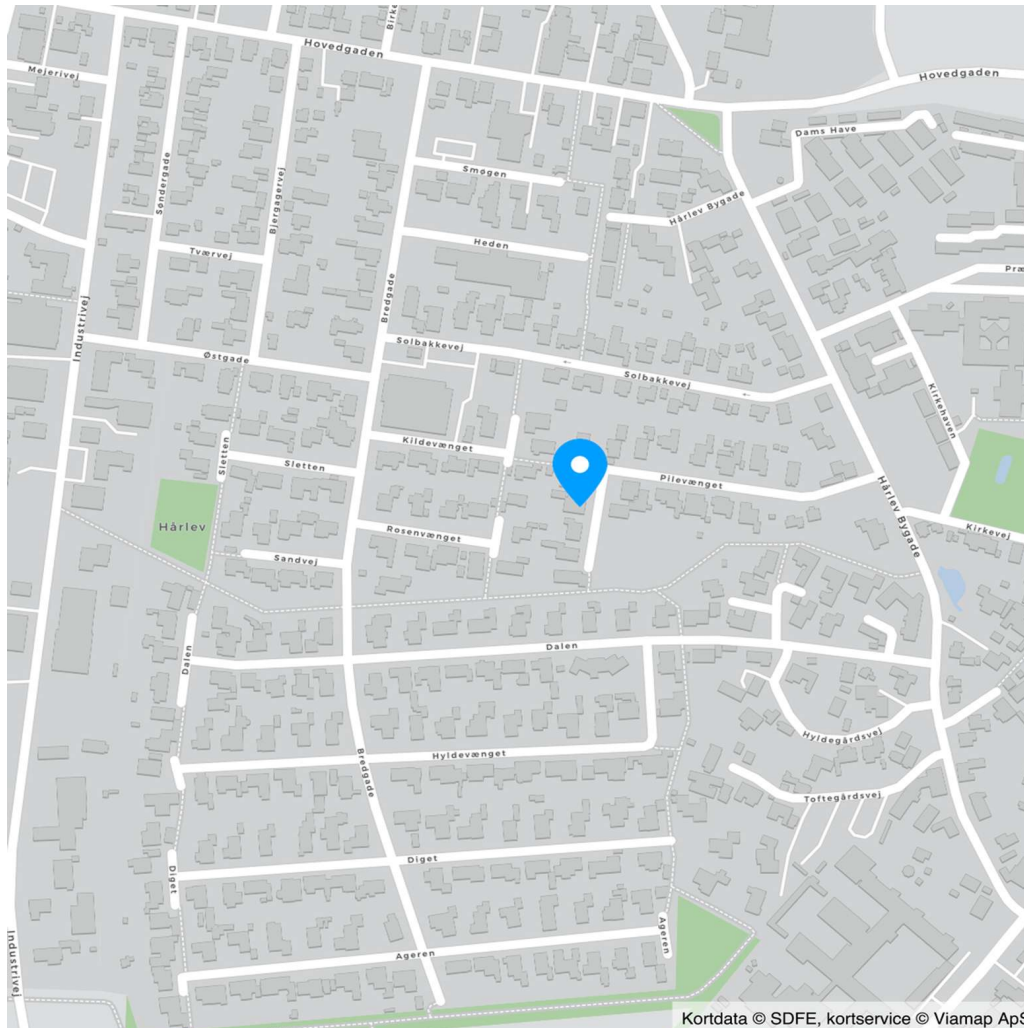
Plantegning

Plantegning

Adresse: Pilevænget 20, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1721  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 11.05.2026



Adresse: Pilevænget 20, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1721  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Stevns  
Matr.nr.: 9bu Hårlev By, Hårlev  
BFE-nr.: 2592395  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1968/1977

**Arealer\*\***

Grundareal: 757 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 208 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 35 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.093.000  
Grundværdi: 824.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.674.400  
Grundlag for grundskyld: 659.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 10.01.1879 - Dok om forbud mod handelsvirksomhed samt ret til at opføre en gæstgiverbygning (7/79)  
- Nr. 2: 28.04.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

18. Kommuneplan 2 B1 - Det centrale Boligområde

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Pilevænget 20, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1721  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 11.05.2026

#### Forsikringsforhold:

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

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

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

##### **Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår**

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/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.

##### **Olietank**

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

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug: 1.720 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 C

Adresse: Pilevænget 20, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1721  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.539	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	5.471	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Rottebekæmpelse	kr.	178	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.600
Renovation, anslået	kr.	4.571	I alt	kr.	3.227.650
Skorstensfejning, anslået	kr.	800			
Husforsikning	kr.	8.209			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	27.769		

#### 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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.554 md. / 210.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.975 md. / 167.694 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: Pilevænget 20, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 150-1721  
Ejerudgift/md.: kr. 2.314

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. 3: hovedstol kr. 1.670.000

Nr. 4: hovedstol kr. 426.000

Nr. 5: hovedstol kr. 12.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.