Bolunden 21, 4652 Hårlev

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m2	**126**
Kontantpris	**2.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.444**	Grund m2	**446**
Byggeår	**2024**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **150-1134**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
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: Bolunden 21, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1134
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.12.2025

Beskrivelse:

Velkommen til dette skønne halve dobbelthus, der med sine 126 kvadratmeter boligareal byder på moderne komfort og energieffektivitet. Opført i 2024 er huset indflytningsklart og designet med fokus på både æstetik og funktionalitet. Hele huset er udstyret med gulvvarme, som sikrer en behagelig temperatur året rundt, mens den avancerede luft-til-vand varmepumpe sammen med et varmegenvindingssystem bidrager til lavere energiforbrug.

Indenfor mødes du af en stor entré, hvor der er rigelig plads til opbevaring samt en praktisk vaskesøjle. Det åbne køkken-alrum er husets hjerte; her strømmer lyset ind gennem store vinduespartier, som også giver adgang til udearealet fra alle rum. Køkkenet fra HTH fremstår stilrent med hvide elementer og plankegulve, der fortsætter igennem hele huset.

Boligen rummer tre gode værelser, som alle har adgang til haven via døre direkte fra rummene – perfekt for dem der elsker at lade naturen blive en del af hjemmet. Badeværelset er elegant udført i grå fliser og tilbyder både funktionalitet og stil.

Udendørs finder du en solrig have med ny sået græs, sydvendt for optimal lysindfald hele dagen – ideel til afslapning eller leg for børnene. Beliggende i det nye område Bolunden i Hårlev får du her ikke blot et hjem men også et fællesskab præget af godt naboskab.

Med sin gode beliggenhed tæt på lokale faciliteter såsom skole, sportshal og indkøbsmuligheder samt grønne områder byder området på rolig atmosfære samtidig med nem adgang til større byer som Køge eller København via lokal togforbindelse eller direkte vej.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bolunden 21, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1134
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.12.2025

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bolunden 21, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1134
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.12.2025

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bolunden 21, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1134
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.12.2025

Vejledende plantegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 c

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bolunden 21, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1134
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	18 bd Hårlev By, Hårlev
BFE-nr.:	100529603
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.895.000 kr.
Grundværdi:	802.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.316.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	641.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	446 m²
Boligareal i alt:	126 m²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	30 m²
Integreret Udhus:	6 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.
Servitut 1 - Lokalplan nr. 102 d. 20.08.2009

Planer
Lokalplan nr. 205
Stevns Kommuneplan

Der henvises derudover til ejendomsdatarapporten
Nr. 1 lyst d. 20.08.2009 lbnr. 13733-19 Tillægstekst Lokalplan Nr. 102 Filnavn: 19_AK_721

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bolunden 21, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1134
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Afventer tilbud fra sælger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.400 Forbrug: 1.889,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 3

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bolunden 21, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1134
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.812
Grundskyld	kr.	5.325
Renovation	kr.	4.488
Grundejerforening, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200
Husforsikring, anslået	kr.	5.000
Ejerudgift i alt 1 år		29.325

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
I alt	kr.	3.021.850

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

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.177 md./ 194.120 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.880 md./ 154.555 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% 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: 26.12.2025
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Bolunden 21, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1134
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 26.12.2025

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 relakseres 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.: Ja
Navn: Grundejerforeningen Bolunden
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
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.

Oplysning om foreløbig grundskyld
Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsopstillingen 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 beliggende i et område med drikkevandsintresser

Byggeskadeforsikring
På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er på baggrund af grundværdien fra den foreløbige ejendomsvurdering. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. 32241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 5 fortsat

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.