

REAL



## Bobakken 6, 4652 Hårlev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>132</b>
Kontant	<b>3.795.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.151</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>797</b>
Byggeår	<b>2010</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **150-1561**

**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: Bobakken 6, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1561  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 27.05.2026



### **Moderne Villa i Hårlev: Perfekt Familiehjem med Skøn Have og Ideel Beliggenhed**

Velkommen til denne moderne villa beliggende i det charmerende område af Hårlev, en bydel der er kendt for sin positive udvikling og fremragende infrastruktur. Denne ejendom fra 2010 tilbyder et boligareal på 132 kvadrater, hvilket gør den ideel til familier eller par, der søger både komfort og funktionalitet. Med en nyere luft-til-vand varmepumpe sikres energiefektiv opvarmning året rundt, hvilket både er godt for miljøet og pengepungen.

Når du træder ind i huset, mødes du af en entré med rigelig plads til overtøj og sko. Det pæne køkken er designet med tanke på både æstetik og praktikalitet; her finder du en hyggelig spiseplads samt en moderne køkkenø, der inviterer til samvær under madlavningen. Køkkenet åbner sig op mod stuen, hvor et fantastisk lysindfald skaber en behagelig atmosfære. Stuen byder på mange gode indretningsmuligheder, så du kan skabe præcis det hjemmemiljø, du drømmer om.

#### 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: Bobakken 6, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1561  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 27.05.2026

---

Børneafdelingen består af to gode værelser samt et badeværelse – perfekt adskilt fra resten af huset for at give børnene deres eget private rum. Forældresoveværelset ligger diskret placeret ved gangen sammen med endnu et badeværelse, hvilket giver optimal privatliv for alle familiedlemmer.

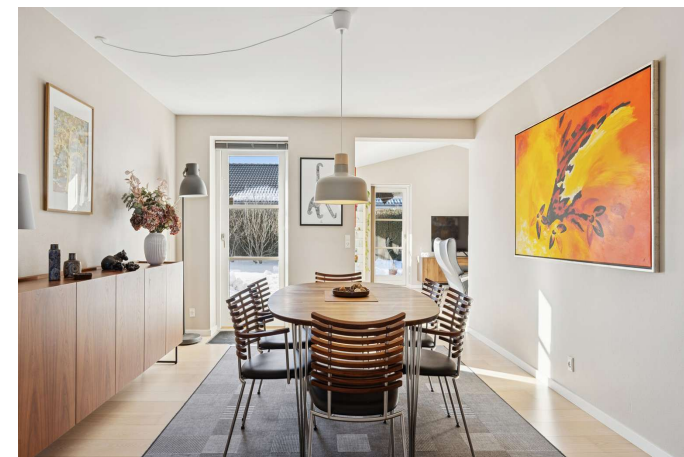
Ejendommen er yderst velholdt og fremstår i god stand – klar til indflytning uden behov for større renoveringer eller reparationer. Den store terrasse er solrig det meste af dagen og tilbyder masser af plads til udendørs aktiviteter eller afslapning omgivet af flot beplantning i den ugene-rede have.

Med en stor carport samt et rummeligt skur bagved huset får du også rig mulighed for opbevaring eller hobbyprojekter. Beliggenheden på en lukket vej sikrer roligt naboskab samtidig med at området tilbyder let adgang til skoler, indkøbsmuligheder samt lokal togforbindelse direkte til Køge og København.

Adresse: Bobakken 6, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

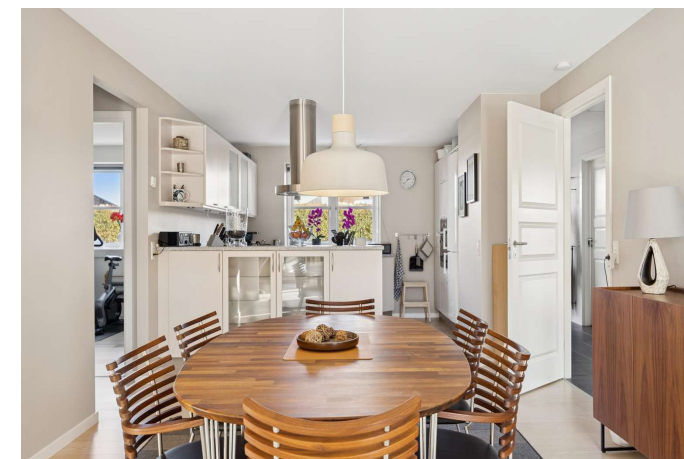
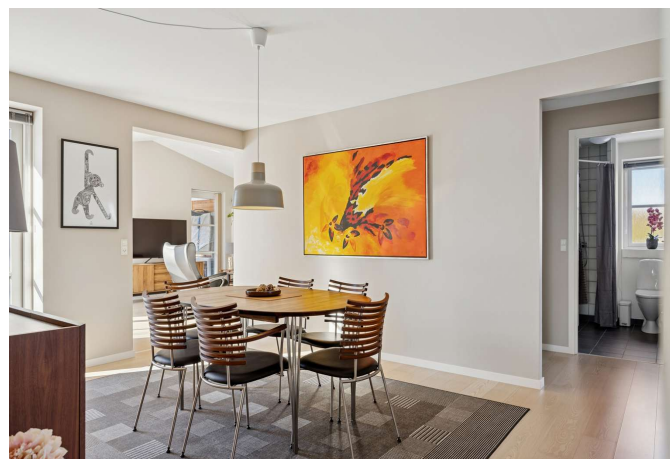
Sagsnr.: 150-1561  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 27.05.2026



Spisestue

Spisestue



Spisestue

Spisestue

Spisestue

Adresse: Bobakken 6, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1561  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 27.05.2026



Stue



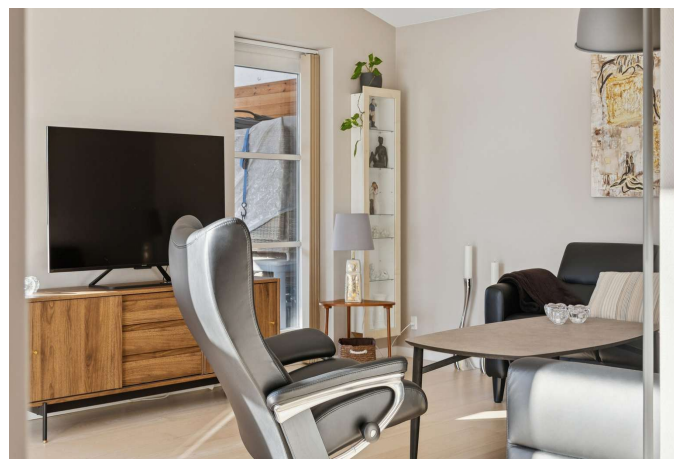
Stue



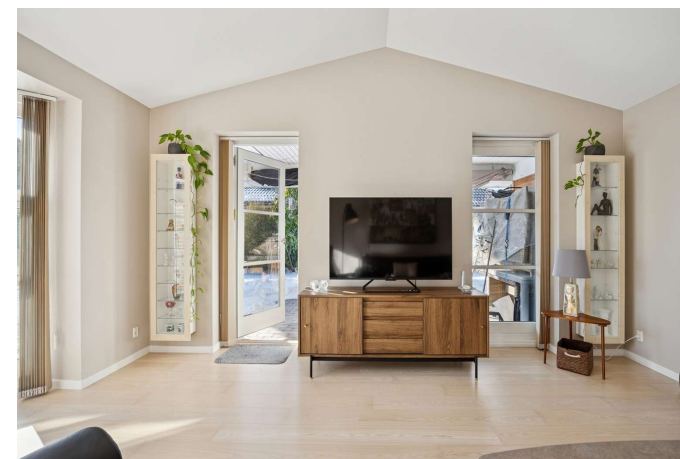
Stue



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Bobakken 6, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1561  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 27.05.2026



Gang



Spisestue

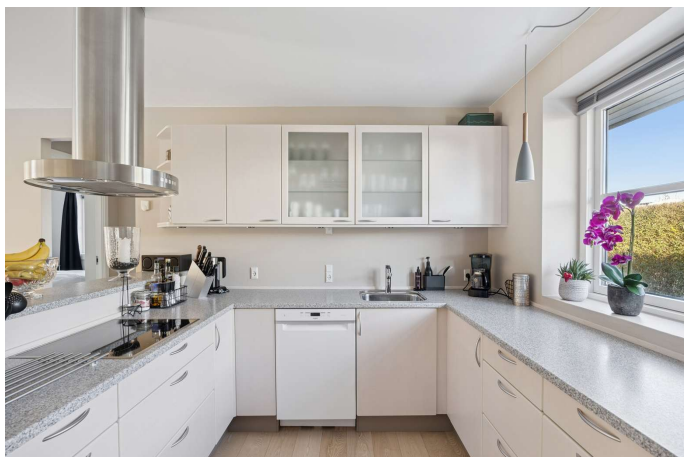


Køkken

Adresse: Bobakken 6, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1561  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 27.05.2026



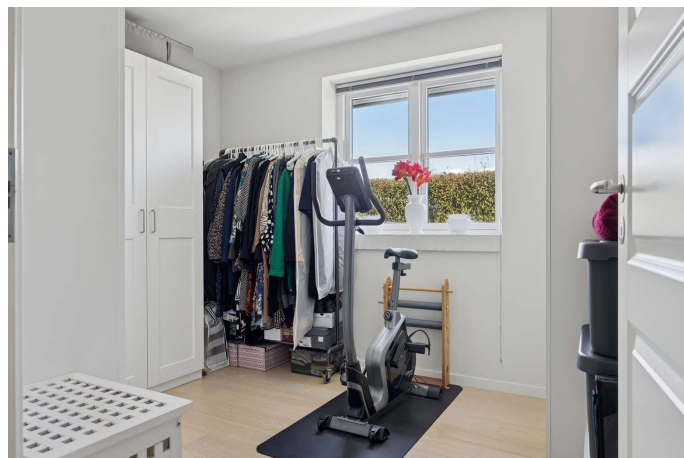
Køkken



Køkken



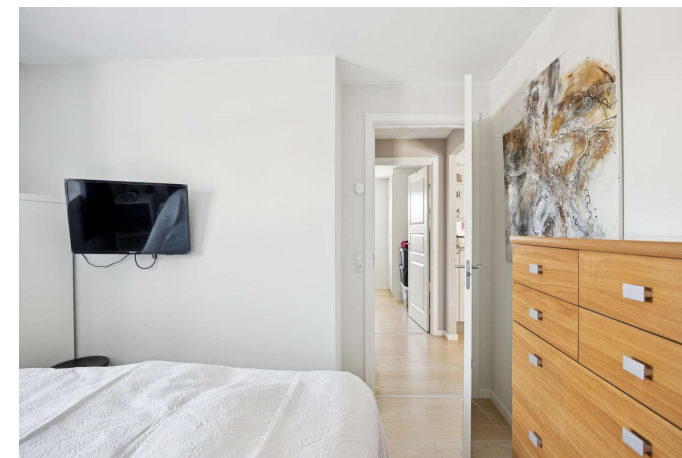
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Bobakken 6, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1561  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

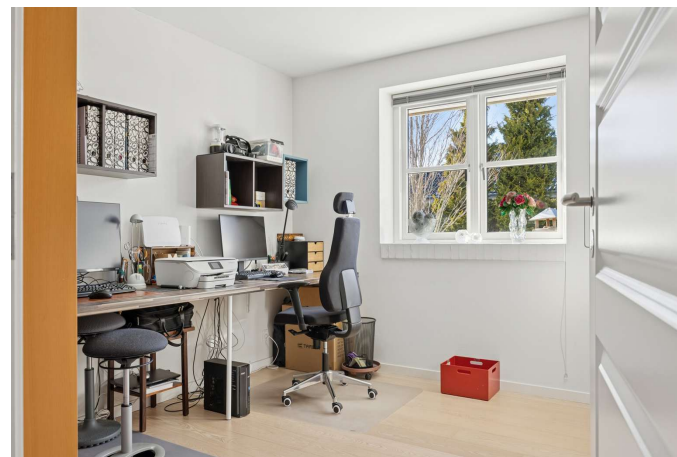
Dato: 27.05.2026



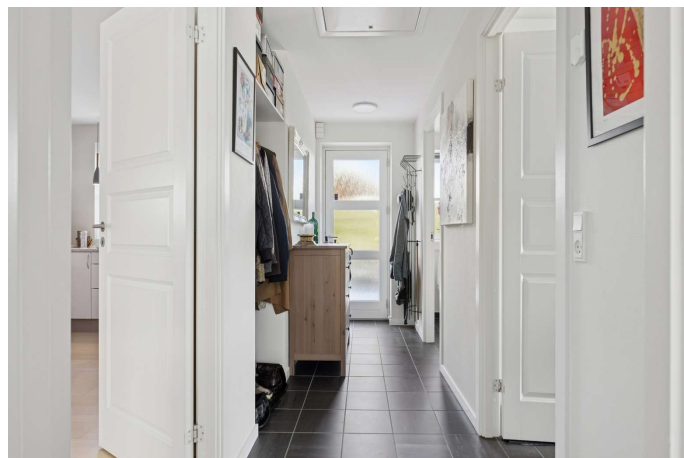
Badeværelse



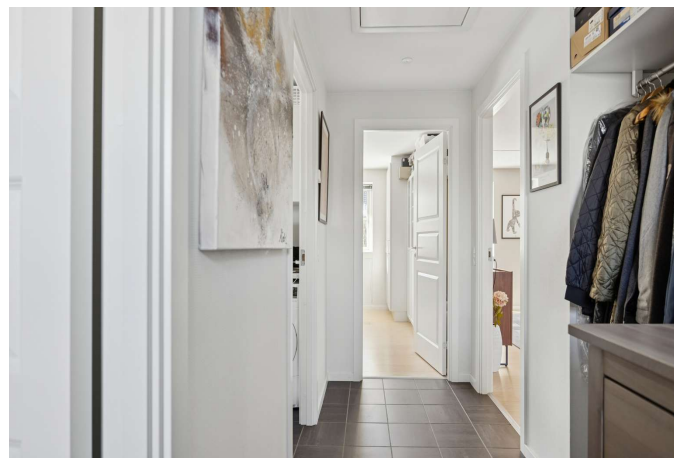
Badeværelse



Værelse



Gang



Gang



Badeværelse

Adresse: Bobakken 6, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1561  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 27.05.2026



Bryggers



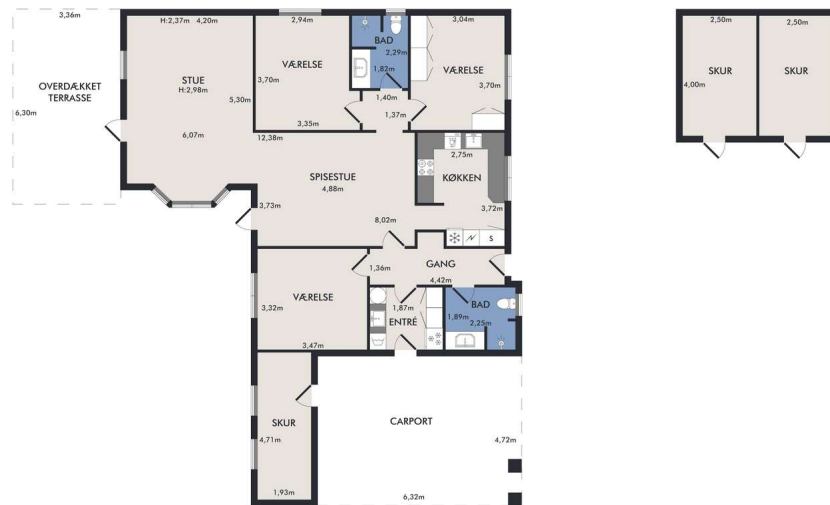
Gang



Adresse: Bobakken 6, 4652 Hårlev  
 Kontantpris: kr. 3.795.000

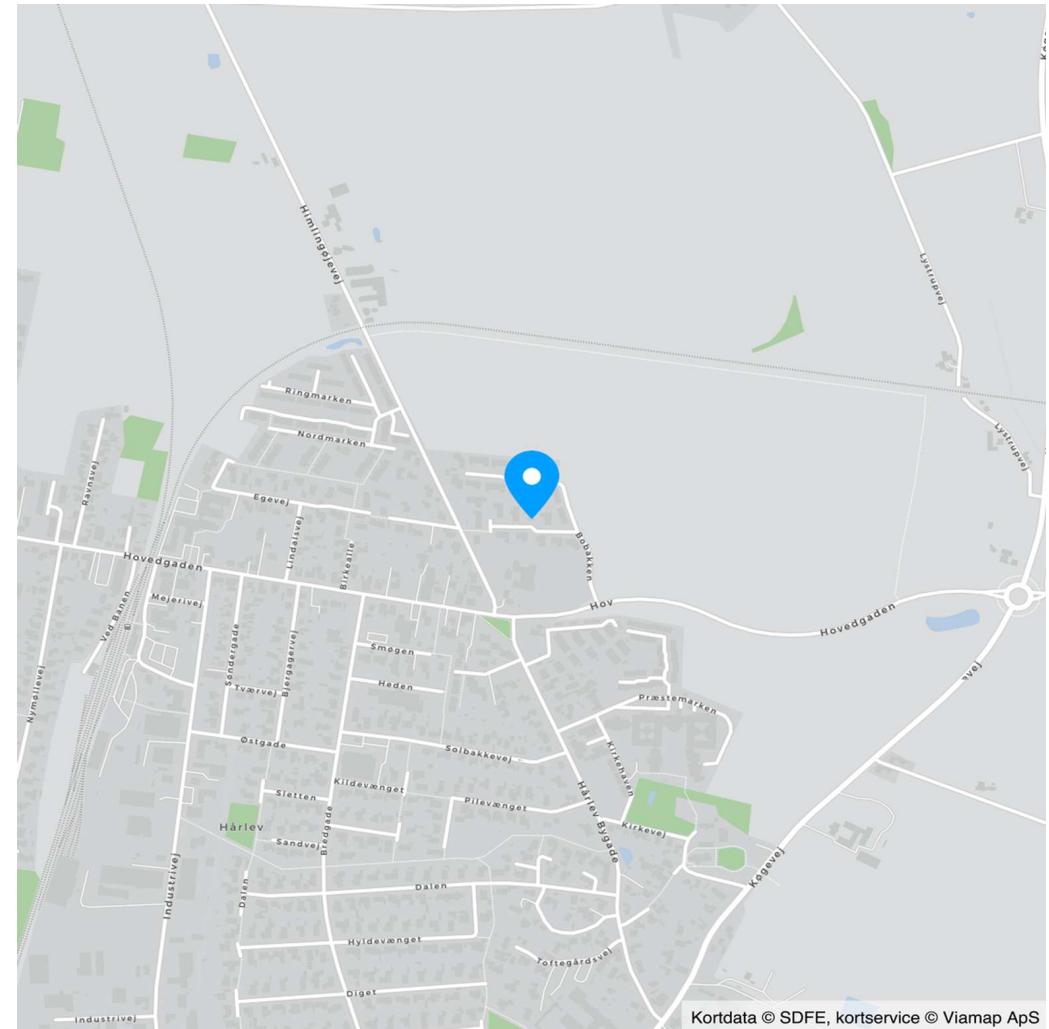
Sagsnr.: 150-1561  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 27.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bobakken 6, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1561  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 27.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Stevns  
Matr.nr.: 18r Hårlev By, Hårlev  
BFE-nr.: 100004842  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2010

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.390.000  
Grundværdi: 801.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.912.000  
Grundlag for grundskyld: 640.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 797 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 132 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Indbygget carport: 45 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer: 23 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: 16.08.1984 - Dok om transformerstation mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering vedr. 1-s  
- Nr. 2: 14.04.1989 - Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 1A 19\_X\_59 - se tillige akt 19\_A\_279  
- Nr. 3: 02.02.2000 - Dok. om forsynings-/afløbsledninger. (SEAS) Vedr. 1 aq, 1e, 18e Hårlev. Uden præjudice for pantegæld.  
- Nr. 4: 20.08.2009 - Lokalplan Nr. 102

**Planer**

18. Lokalplan 102 - Hårlev Nord I  
18a. Kommuneplan 2 B4 - Hårlev Nord I

Tilbehør:

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

Ovn (AEG ), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (Siemens), Fryser (Wasco), Opvaskemaskine (Whirlpool), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (LG, Eco Hybrid 8 kg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bobakken 6, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1561  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 27.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM 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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurennet.

##### **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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

##### Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.900 Forbrug: 3.212 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til fællesprivat kloaksystem med tilslutning til spildevandsforsyningens 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Bobakken 6, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1561  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 27.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.751	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	5.319	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Rottebekæmpelse	kr.	192	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.005
Grundejerforening	kr.	3.500	Ejerskiftegebyr - Vandværk	kr.	300
Renovation	kr.	4.571	I alt	kr.	3.827.955
Husforsikning	kr.	2.477			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.810			

#### 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 20.835 md. / 250.024 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.587 md. / 199.042 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: Bobakken 6, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 150-1561  
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 27.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 274.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 1.490.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforening Bobakken

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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.