

**REAL**



## Bolunden 11, 4652 Hårlev

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m2	<b>126</b>
Kontantpris	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.339</b>	Grund m2	<b>536</b>
Byggeår	<b>2026</b>		

Sagsnr. **150-1548**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co. ApS

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

Adresse: Bolunden 11, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 27.06.2026



### Beskrivelse:

Klar til indflytning foråret 2026. Der er mulighed for at lave tilvalg mv. Kontakt mægler for mere information.

Velkommen til dette skønne halve dobbelthus, der med sine 126 kvadratmeter boligareal byder på moderne komfort og energieffektivitet. I 2026 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 (mulighed for andre valg), 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 og fællesarealer.

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



Adresse: Bolunden 11, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 27.06.2026





Adresse: Bolunden 11, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 27.06.2026





Adresse: Bolunden 11, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 27.06.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	18 be Hårlev By, Hårlev/Parcel nr. 2
BFE-nr.:	100529608
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2026

**Arealer\***

Grundareal:	536 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	126 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	6 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitut**

20.08.2009 - Lokalplan Nr. 102

**Planer**

Lokalplan nr. 205  
Stevns Kommuneplan

Der henvises derudover til ejendomsdatabaserne

Nr. 1 lyst d. 20.08.2009 lbnr. 13733-19 Tillægstekst Lokalplan Nr. 102 Filnavn: 19\_AK\_721

Nr. 1 lyst d. 20.08.2009 lbnr. 13733-19 Tillægstekst Lokalplan Nr. 102 Filnavn: 19\_AK\_721

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.695.000 kr.
Grundværdi:	737.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.156.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	589.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bolunden 11, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 27.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 1.800 Forbrug: 1.495,00 kW  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da ejendommen ikke er opført endnu.

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

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning:

Adresse: Bolunden 11, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 27.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.996	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	4.880	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Renovation	kr.	4.488	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Grundejerforening, anslået	kr.	2.500	I alt	kr.	3.021.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200			
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			

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 28.064

**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/nettoydelser 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 16.227 md./ 194.718 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.177 md./ 158.128 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: 16.06.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Bolunden 11, 4652 Hårlev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 27.06.2026

**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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Bolunden

Pligt til medlemskab: Ja

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser

**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 salgsoptilling. 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 salgsoptillingens 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.

# 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

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.