

Bolunden 11, 4652 Hårlev

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m2	**126**
Kontantpris	**2.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.416**	Grund m2	**446**
Byggeår	**2026**		

Sagsnr. **150-1548**

Tilknyt evt. projekt

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

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

Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

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

Sagsnr.: 150-1548
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 31.07.2026



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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1

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

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

Sagsnr.: 150-1548
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 31.07.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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

Sagsnr.: 150-1548
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 31.07.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

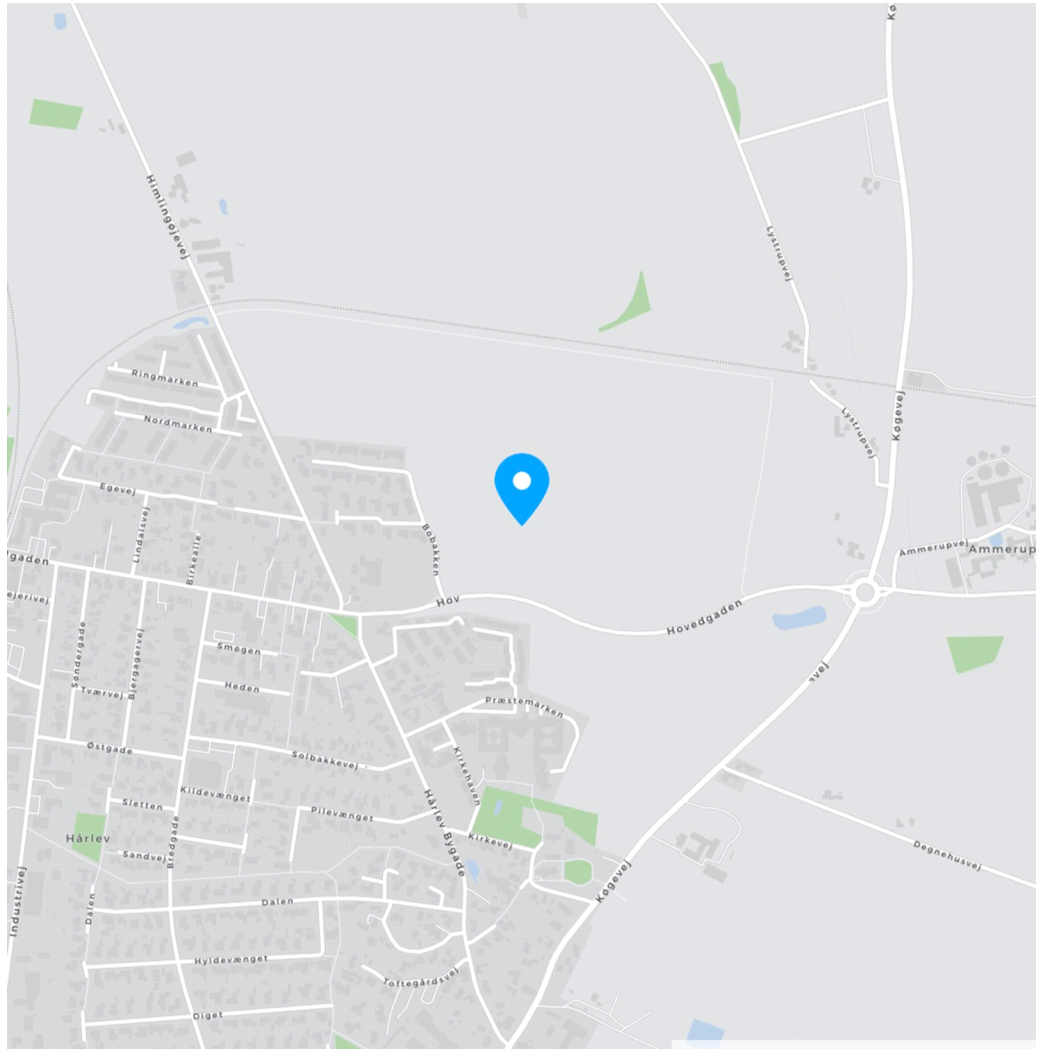
Adresse: Bolunden 11, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-1548
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 31.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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

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

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

Sagsnr.: 150-1548
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 31.07.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	18 ax Hårlev By, Hårlev
BFE-nr.:	100529598
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.995.000 kr.
Grundværdi:	705.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.396.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	564.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	446 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge:
Oplyst af ejer eller dennes repræsentant

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

Tilbehør:

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

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet:

Forventet tidspunkt for mulig indflytning:

Bemærk oplysninger i salgsopstillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg
Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsopstillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning.
Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitut
20.08.2009 - Lokalplan Nr. 102

Planer
Lokalplan nr. 205
Stevns Kommuneplan

Der henvises derudover til ejendomsdatarapporten

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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

Sagsnr.: 150-1548
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 31.07.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.000
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da ejendommen ikke er opført endnu.
Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om projektsalg.

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: Handlen er ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapport m.v. (Huseftersynsordningen), da ejendommen fortsat er under opførelse/ikke færdigmeldt, jf. forbrugerbeskyttelsesloven.

Energimærkning: Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest samtidigt med ibrugtagning/færdigmelding af ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:
Hæftelse:

Forsikring:

Garantistillelse:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 3

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

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

Sagsnr.: 150-1548
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 31.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.220
Grundskyld	kr.	4.681
Renovation	kr.	4.488
Grundejerforening	kr.	2.400
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200
Husforsikring, anslået	kr.	5.000
Ejerudgift i alt 1 år		28.989

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 16.328 md./ 195.931 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.260 md./ 159.120 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: 28.07.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 4

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

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

Sagsnr.: 150-1548
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 31.07.2026

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:		
Ejerpantebrev - Ringkjøbing Landbobank A/S	kr.	5.000.000

Gæld udenfor købesummen:
Ingen oplyst.

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

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

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.