

A photograph of a modern, single-story villa with a light-colored brick facade and a dark roof. The house features large, multi-paned glass windows that offer a view into the interior. The front yard is well-maintained with a green lawn, several shrubs, and a small tree. A trampoline is visible in the background on the right side. In the top left corner, there is a dark blue square with the word 'REAL' in white capital letters.

REAL

Bobakken 12, 4652 Hårlev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	187
Kontantpris	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.861	Grund m2	1.093
Byggear	2018	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-0157**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 32241200 / 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: Bobakken 12, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0157
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 19.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, opført af det anerkendte byggefirma Lind&Risør i 2018. Med et boligareal på hele 187 kvadratmeter er denne ejendom indbegrebet af moderne luksus og funktionalitet. Villaen byder derudover på en integreret garage på 54 kvadratmeter, som er både rummelig og praktisk med direkte adgang til huset. Ejendommen er designet med fokus på energioptimering, hvilket inkluderer et avanceret varmegenvindingssystem samt gulvvarme for optimal komfort året rundt.

Indretningen af villaen er gennemtænkt ned til mindste detalje. Det store bryggers giver masser af plads til hverdagens gøremål, mens det imponerende køkken-alrum med loft til kip danner hjertet i hjemmet. Her finder du et snedkerkøkken fra HTH med eksklusive løsninger og akustikpaneler i loftet, der sikrer en behagelig lydoplevelse. De store vinduespartier sørger for et fantastisk lysindfald og skaber en flydende overgang mellem inde- og udelivet.

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 12, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0157
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 19.11.2025

Fra alrummet har du direkte adgang til den store have og terrasseområdet, hvor der venter dig mange afslappende stunder under markisen eller i spaen med udendørs bruser med varmt vand – perfekt efter en lang dag. Børneafdelingen består af tre gode værelser samt eget badeværelse, mens forældreafdelingen tilbyder privatlivets fred med walk-in closet og eget bad.

Ejendommens stand er upåklagelig med enormt flot finish overalt. Haven er noget helt særligt; her mødes man af smuk beplantning og unikke miljøer, der inviterer til leg såvel som afslapning. Beliggenheden kan næppe være bedre: I den nye udstykning i Hårlev får du tryghed og ro kombineret med naturskønne omgivelser.

Med kun 15 minutters kørsel til Køge samt nem adgang via lokaltog mod både Køge og København bliver hverdagen let at planlægge. Området byder desuden på gode indkøbsmuligheder, skoler indenfor kort afstand samt veludbyggede stisystemer – alt sammen understøttet af et stærkt lokalsamfund.

Adresse: Bobakken 12, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0157
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 19.11.2025



Bryggers



Stue



Stue



Spisestue



Stue



Dato: 19.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Bobakken 12, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0157
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 19.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	18 v Hårlev By, Hårlev
BFE-nr.:	100087488
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.430.000 kr.
Grundværdi:	940.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.744.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	752.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.093 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	54 m ²
Udhus:	26 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen tinglyste servitutter på ejendommen.

Planer.

Lokalplan nr. 102
Stevns Kommuneplan 2021

Der henvises derudover til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mærke Siemens, Kogeplade mærke Siemens, Emhætte, Tørretumbler mærke Siemens, Køleskab mærke Siemens, Fryser
mærke Siemens, Opvaskemaskine mærke Siemens, Vaskemaskine mærke Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bobakken 12, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0157
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 19.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen, se policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 3.759 Forbrug: 270,90 m3
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpeanlæg
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
I ovenstående udgift er desuden medtaget 811 kWh el.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret som lettere forurenet

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.

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Bobakken 12, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0157
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 19.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.994	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	6.242	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	5.901	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.488	I alt	kr.	4.534.602
Grundejerforening	kr.	3.500	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	211			
Ejerudgift i alt 1 år		34.337			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.629 md./ 283.544 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.020 md./ 228.239 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 3 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: 14.11.2025
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.



Adresse: Bobakken 12, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0157
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 19.11.2025

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 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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	1.947.968	1.947.968	1.964.710	DKK	2,3	110.731	26,75	2,96			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Bobakken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

REAL

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.