

REAL



Lundevej 35, Lille Linde, 4652 Hårlev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	144
Kontant	3.995.000	Erhverv m ²	150
Ejerudgift	2.319	Grund m ²	23.085
Byggeår/ombygget	1947/1984	Energimærke	E

Sagsnr. **150-1689**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lundevej 35, Lille Linde, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1689
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 02.06.2026



Charmerende landejendom med moderne komfort og naturskøn beliggenhed

Velkommen til denne unikke landejendom, der byder på en perfekt kombination af historisk charme og moderne bekvemmeligheder. Ejendommen er oprindeligt opført i 1947 og blev nænsomt ombygget i 1984, hvilket har skabt en rummelig bolig på hele 144 kvadratmeter. Her får du et hjem, der er klar til indflytning med mange gode forbedringer gennem årene.

Indenfor mødes du af en rummelig entre, der leder dig videre til det åbne køkken-alrum og stue ud-i-et. Dette område er hjertet af hjemmet, hvor familie og venner kan samles omkring madlavning og hyggelige stunder. Fra stuen træder du direkte ud i den charmerende udestue, som forlænger sommeren med flere måneder. Derudover rummer boligen et dejligt brusebadeværelse samt et praktisk bryggers.

På første sal finder du et kontor samt to gode værelser, ideelle til både børn eller gæster. Den store ladebygning på 150 kvadratmeter giver masser af muligheder for opbevaring eller hobbyprojekter, mens de øvrige udhusbygninger på i alt 123 kvadratmeter tilbyder yderligere plads.

Grunden er intet mindre end fantastisk med sine 2,3 hektar prydet med gamle frugttræer og hyggelige kroge – perfekt til afslapning eller leg for børnene. Skoven som nabo giver en følelse af ro og privatliv samtidig med at ejendommen ligger blot få minutters kørsel fra Hårlev station. Herfra kan du hurtigt nå Køge eller fortsætte mod København. Vestmotorvejen kan nås i bil på ca. 10 min.

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: Michael Ohm

Adresse: Lundevej 35, Lille Linde, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1689
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 02.06.2026



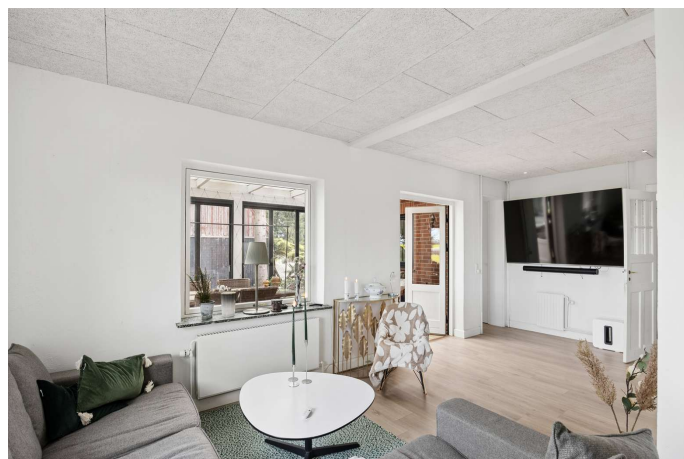
Værelse



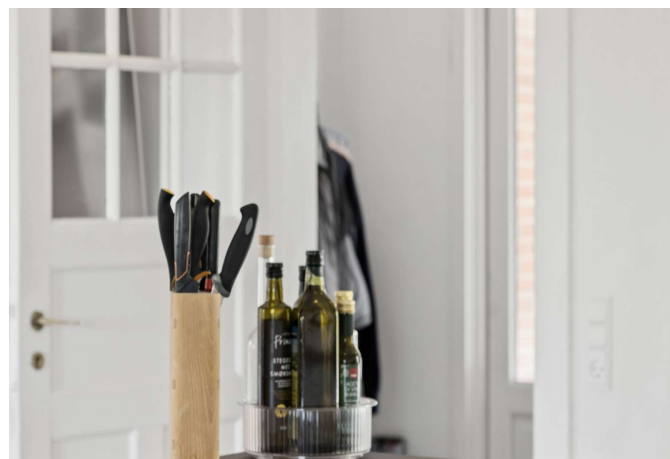
Stue



Køkken



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Lundevej 35, Lille Linde, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1689
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 02.06.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue

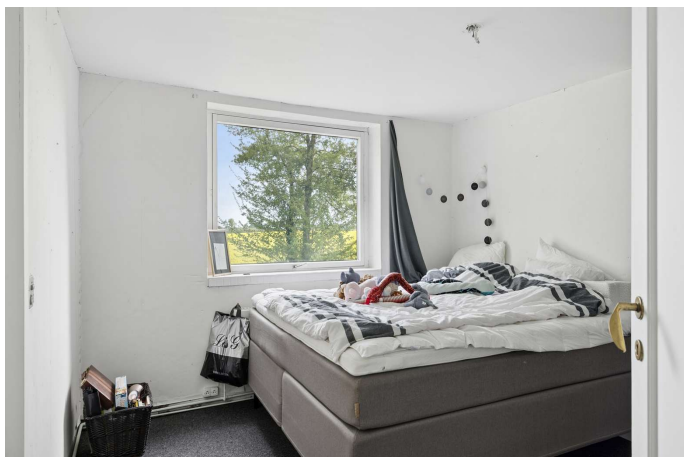


Spisestue

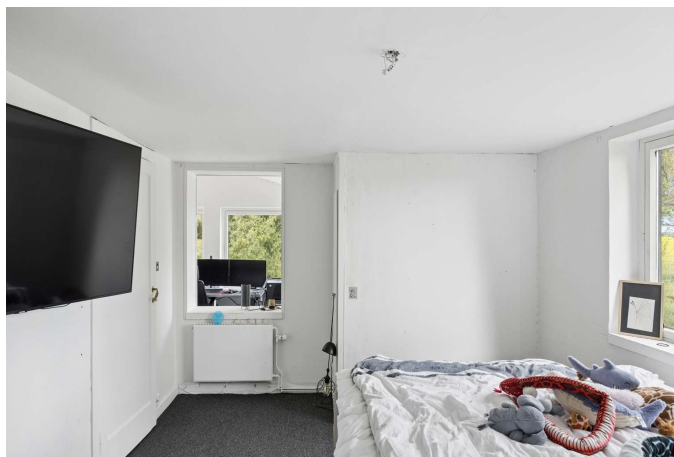
Adresse: Lundevej 35, Lille Linde, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1689
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 02.06.2026



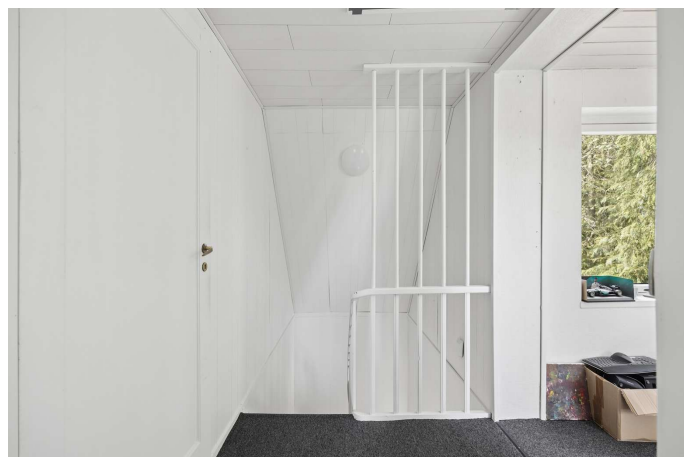
Værelse



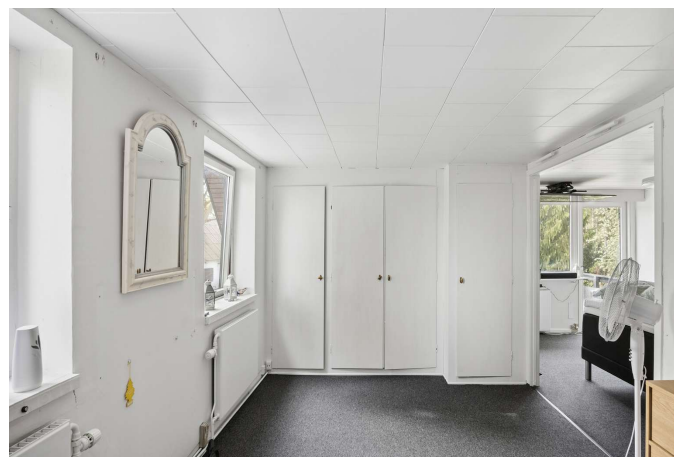
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

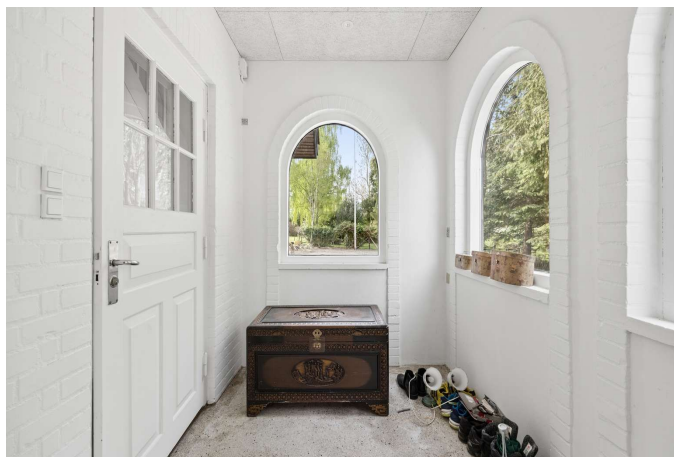
Adresse: Lundevej 35, Lille Linde, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1689
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 02.06.2026



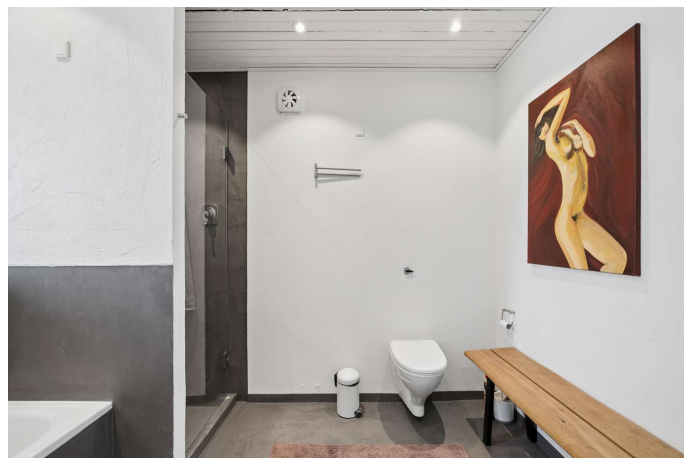
Gang



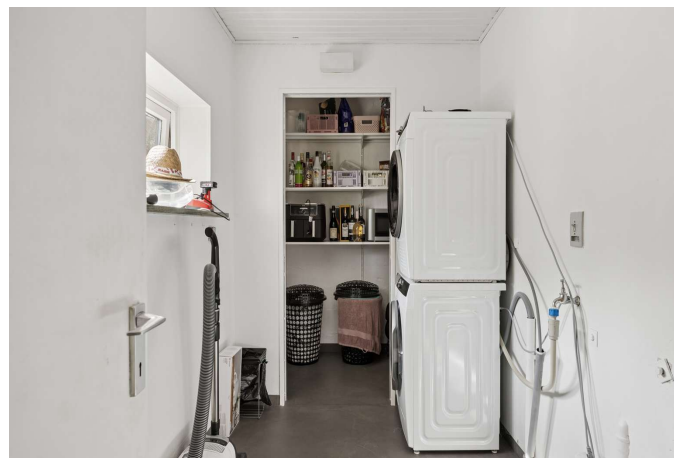
Gang



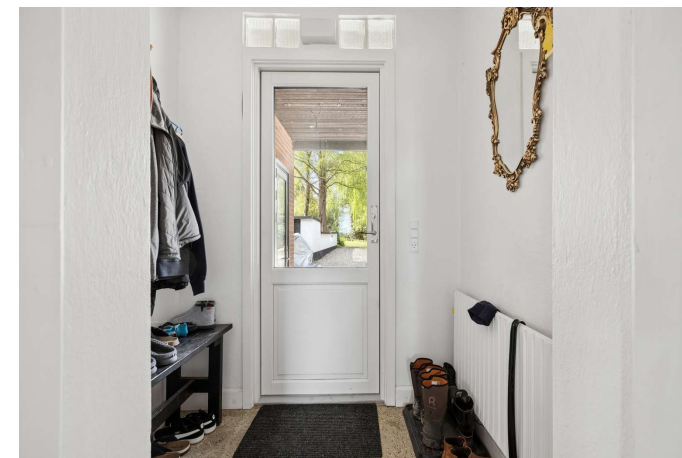
Køkken



Badeværelse



Disponibelt rum

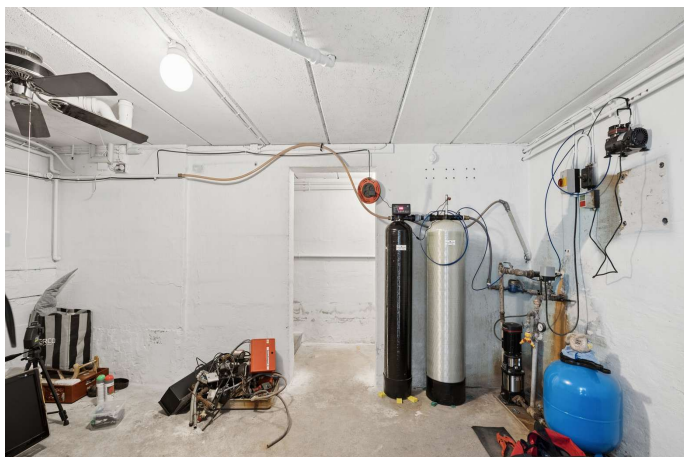


Gang

Adresse: Lundevej 35, Lille Linde, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1689
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

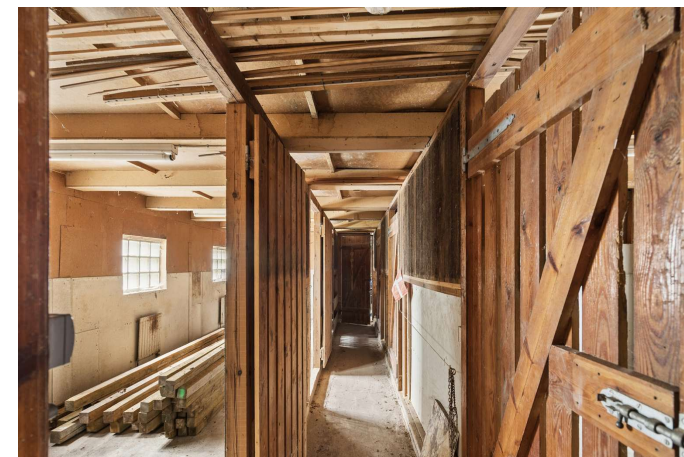
Dato: 02.06.2026



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Stald



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

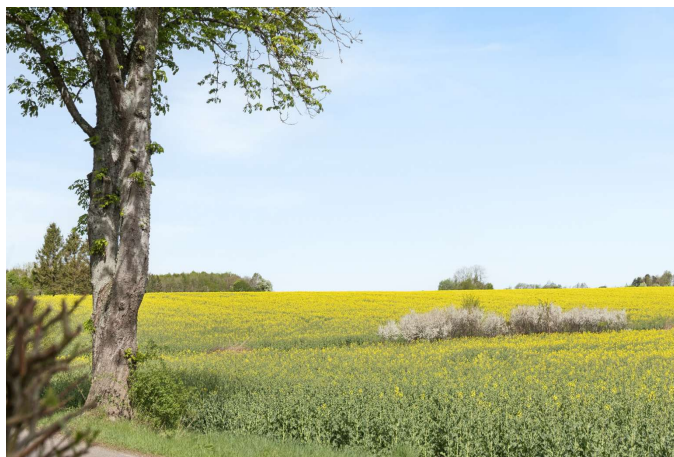
Adresse: Lundevej 35, Lille Linde, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1689
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 02.06.2026



Ejendommen



Område



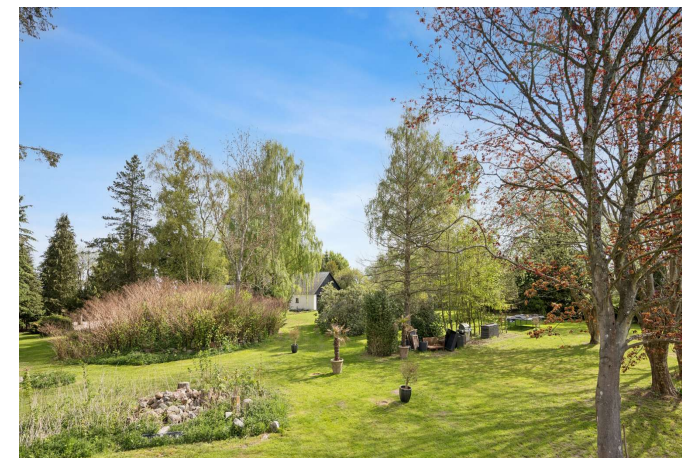
Område



Ejendommen



Område



Område

Adresse: Lundevej 35, Lille Linde, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1689
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 02.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Have



Ejendommen



Køkken



Ejendommen





Adresse: Lundevej 35, Lille Linde, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1689
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 02.06.2026



Ejendommen



Stue



Adresse: Lundevej 35, Lille Linde, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1689
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 02.06.2026

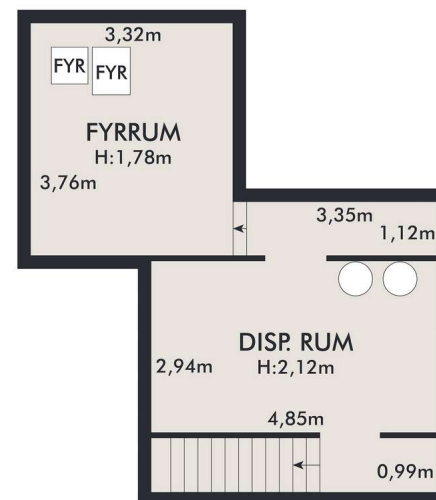


Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

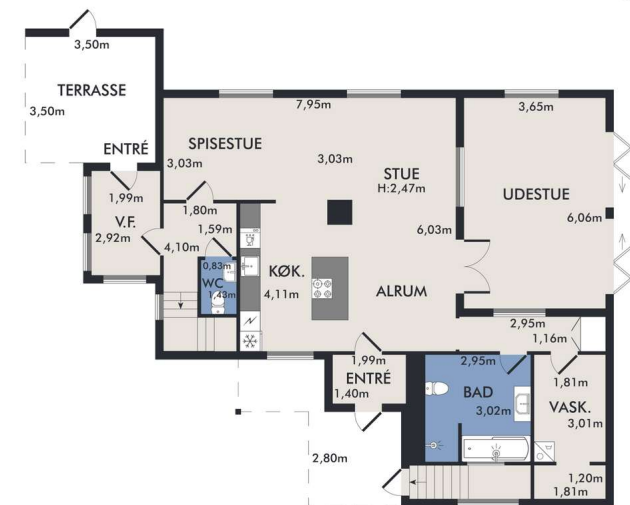
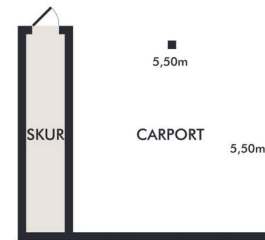
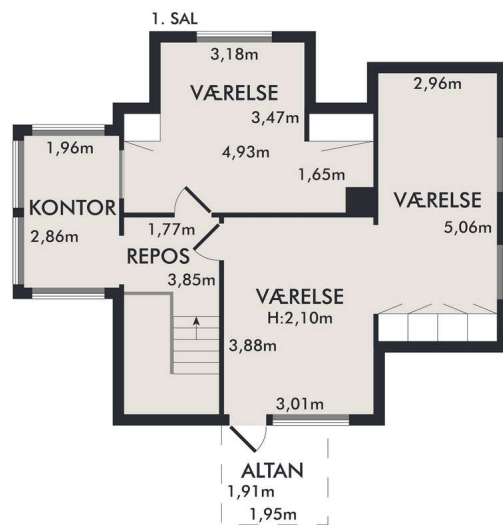
Plantegning



Adresse: Lundevej 35, Lille Linde, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1689
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 02.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

Adresse: Lundevej 35, Lille Linde, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1689
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 02.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 11 Ll. Linde By, Hårlev
BFE-nr.: 2593339
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1947/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.527.000
Grundværdi: 1.082.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.221.600
Grundlag for grundskyld: 865.600

Arealer**

Grundareal: 23.085 m²
Boligareal i alt: 144 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 35 m²
Erhvervsareal: 150 m²
Udhus: 40 m²
Fritliggende overdækning: 72 m²
Drivhus: 11 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 22.05.1919 - Dok om vej mv samt oldtidsminder (PP2010/19)
- Nr. 2: 26.06.1974 - Landvæsenskommissionskendelse, Vedr 4A

Planer

18. Kommuneplan - Stevns kommune

Tilbehør:

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

Ovn (Gorenje), Kogeplade (Thermex), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (Grundig), Opvaskemaskine (Grundig)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lundevej 35, Lille Linde, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1689
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 02.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos CODAN forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.847 Forbrug: 2.698 Liter

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Brønd

Kloak: O: Minirensanlæg med udledning til markdræn

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Lundevej 35, Lille Linde, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1689
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 02.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.230	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	7.184	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	I alt	kr.	4.020.850
Renovation, anslået	kr.	4.571			
Husforsikning	kr.	9.061			
Skorstensfejning	kr.	579			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.826			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.708 md. / 260.495 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.280 md. / 207.360 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: 01.06.2026

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: 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: Lundevej 35, Lille Linde, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 150-1689
Ejerudgift/md.: kr. 2.319

Dato: 02.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.342.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Beskyttet natur

Der er jf. ejendomsdatarapporten beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Skovbyggelinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indefor en skovbyggelinje.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje.

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.

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.