

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: Søndergade 1, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26125
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 05.08.2026



Gennemrenoveret patriciervilla med sjæl, elegance og en helt særlig atmosfære

Nogle boliger imponerer med størrelsen, andre med beliggenheden.

Søndergade 1 formår noget langt sværere – den skaber en følelse.

Bag den klassiske, hvidpudsede facade gemmer sig en gennemrenoveret patriciervilla, hvor historisk charme og moderne komfort går hånd i hånd. Her er hver eneste detalje gennemtænkt, og resultatet er en bolig, der fremstår både stilren, indbydende og fuldstændig indflytningsklar.

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: Mads Werner



Adresse: Søndergade 1, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26125
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 05.08.2026

Allerede når du træder indenfor, fornemmer du den særlige stemning. Lyset strømmer ind gennem de mange vinduer, loftshøjden giver rummene luft, og de harmoniske materialevalg binder boligen smukt sammen. Huset er moderniseret med ventilations-anlæg, varmepumpe, gulvvarme i stueplan og på 1. sal. I renoveringen har sælger lagt stor vægt på at bevare den oprindelige arkitektur, så den klassiske elegance stadig er intakt – blot i en nutidig fortolkning.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store opholdsrum, hvor køkken og stue smelter sammen i ét åbent leverum. Her er plads til både hverdagslivet omkring spisebordet og de større sammenkomster, hvor gæsterne naturligt samles. De dobbelte terrassedøre åbner op mod den store terrasse og skaber en flydende overgang mellem inde- og udeliv.

Køkkenet rummer alle moderne hårde hvidevarer deriblandt Quuoker i bruneret messing i klassisk stil og fremstår moderne, tidløst og funktionelt med god arbejdsplads og et udtryk, der passer perfekt til husets stil.

Stueplan rummer desuden entré og et flot badeværelse samt bryggers, mens førstesalen byder på tre gode værelser og repos. De skrå lofter og den hyggelige atmosfære fra de fritliggende bjælker giver etagen masser af karakter, og indretningen gør boligen oplagt til både par, den lille familie eller dem, der ønsker plads til hjemmekontor.

Som en ekstra kvalitet får I et fritliggende udhus, der giver mange anvendelsesmuligheder. Sammen med den skønne og ugeneret terrasse, giver det muligheden at nyde solen fra de første forårsdage til sommerens lange aftener. Haven er overskuelig og nem at holde, hvilket giver mere tid til at nyde boligen og de mange frugttræer.

Beliggenheden er samtidig en af husets helt store styrker. Midt i Hårlev bor I tæt på byens indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner, station og hverdagens øvrige faciliteter. Her kombineres et aktivt lokalmiljø med kort afstand til både Stevns' smukke natur, Køge og København.

Søndergade 1 er ikke blot endnu en flot renoveret villa. Det er en bolig med personlighed, varme og karakter – et hjem, hvor den klassiske arkitektur møder moderne livskvalitet på fornemste vis.

Her er alt gjort. Tilbage er blot at flytte ind og nyde resultatet.

Adresse: Søndergade 1, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26125
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 05.08.2026



Have



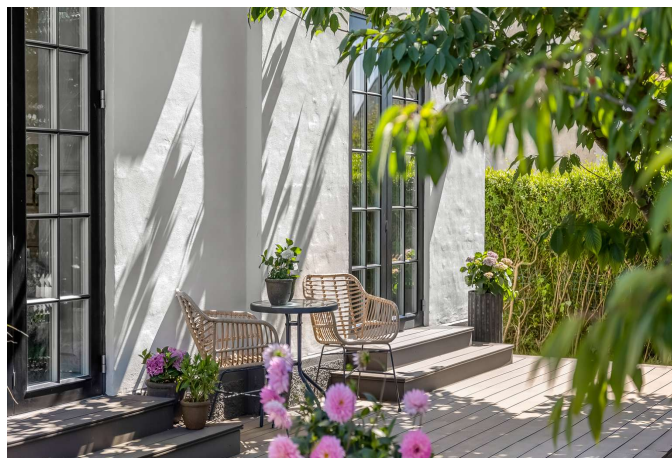
Køkken



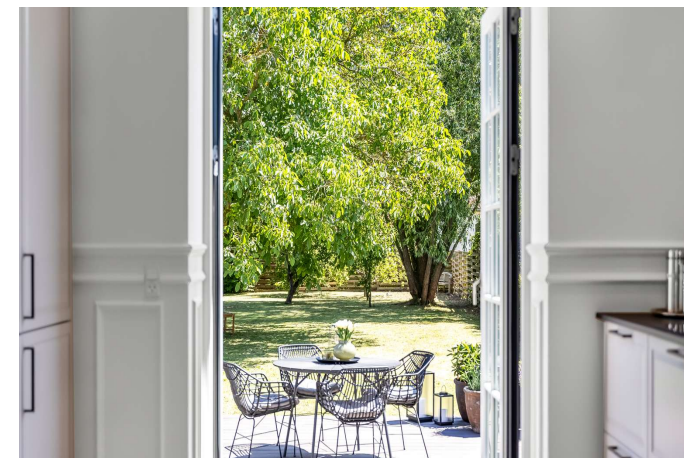
Stue



Soveværelse



Terrasse



Udsigt

Adresse: Søndergade 1, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26125
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 05.08.2026



Køkken



Køkken



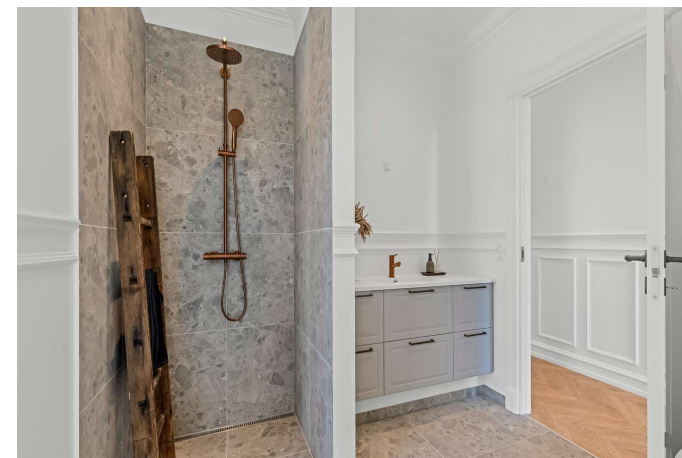
Stue



Stue



Stue



Badeværelse

Adresse: Søndergade 1, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26125
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

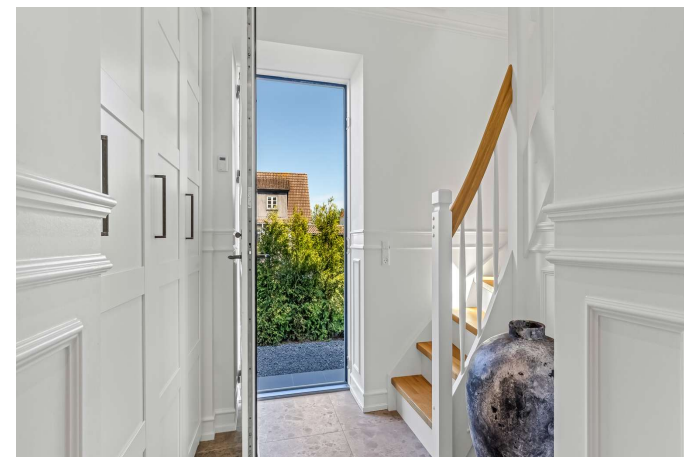
Dato: 05.08.2026



Badeværelse



Badeværelse



Gang



Soveværelse



Repos



Soveværelse

Adresse: Søndergade 1, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26125
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 05.08.2026



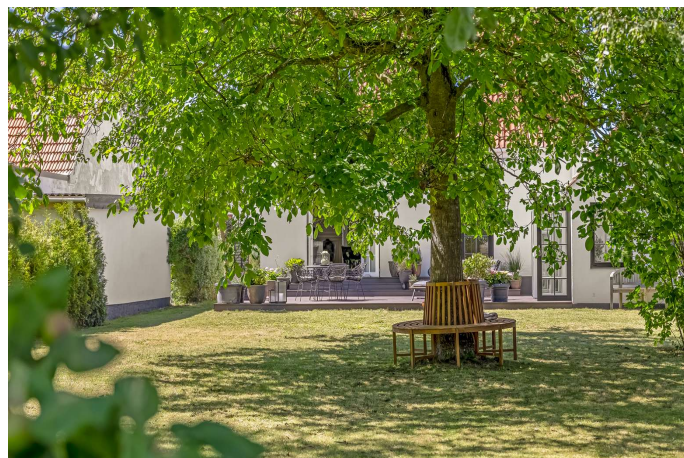
Værelse



Værelse



Soveværelse



Have



Terrasse



Terrasse

Adresse: Søndergade 1, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26125
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 05.08.2026



Udhus



Udhus



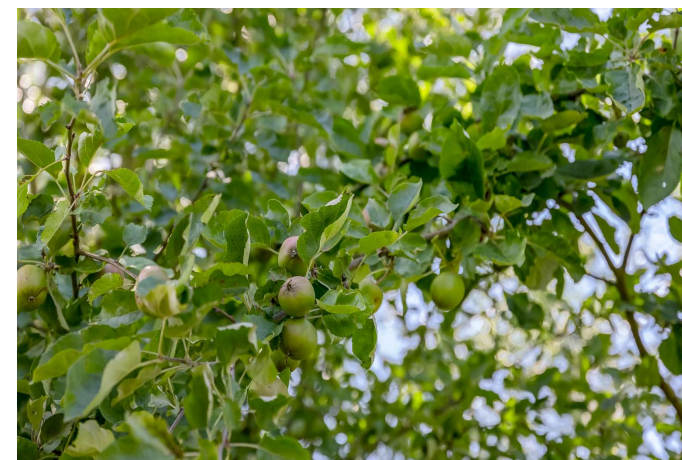
Terrasse



Udhus



Have

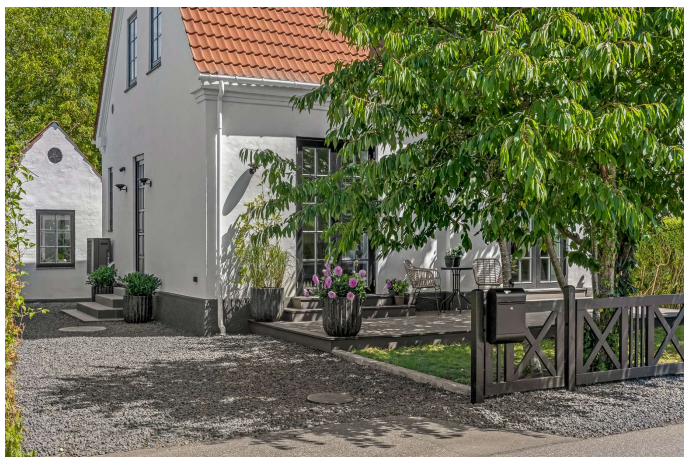


Have

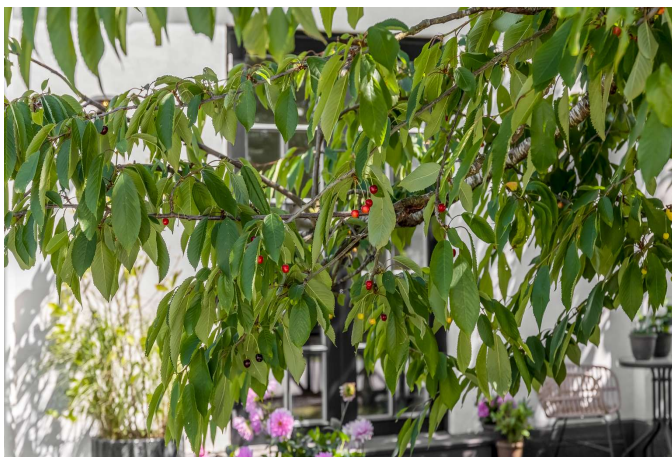
Adresse: Søndergade 1, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26125
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 05.08.2026



Indkørsel



Have



Facade

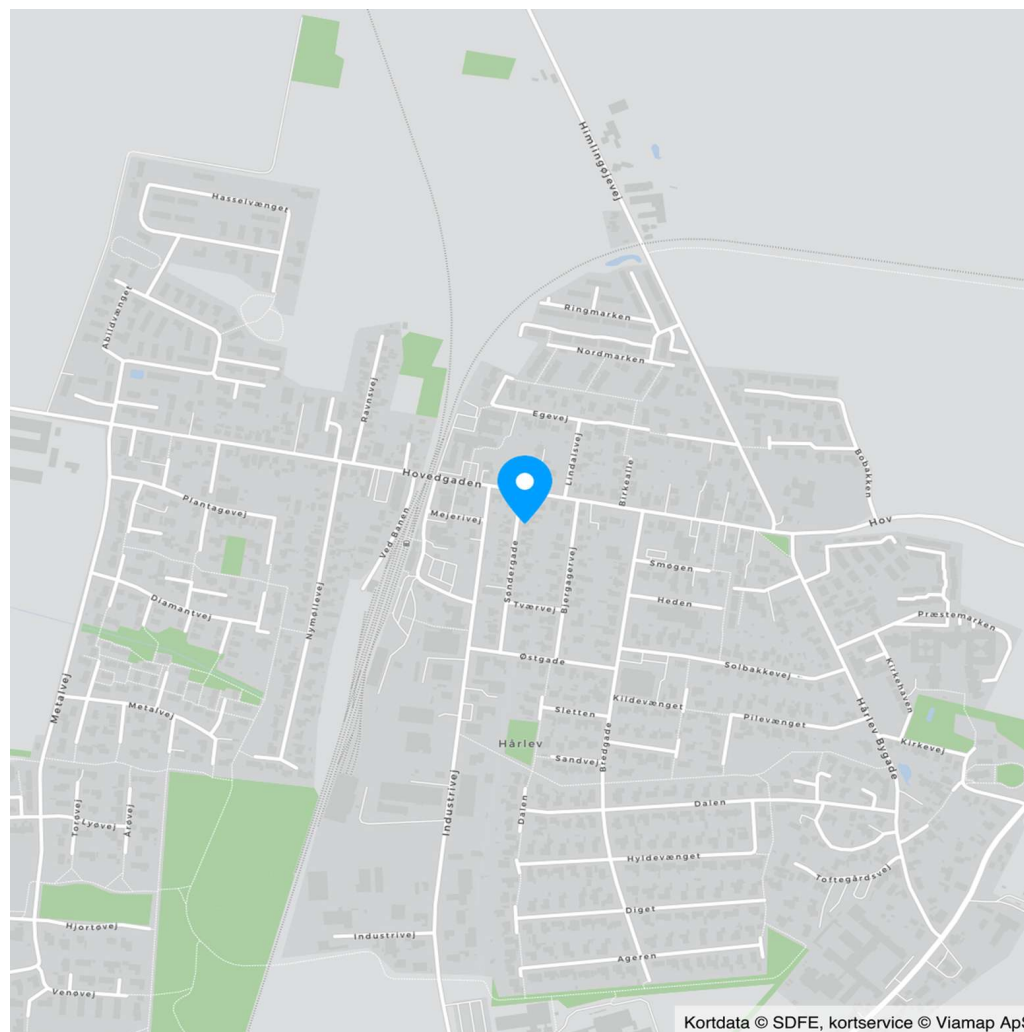
Adresse: Søndergade 1, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26125
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 05.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Søndergade 1, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26125
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 05.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 10bn Hårlev By, Hårlev
BFE-nr.: 2592561
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1920/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.696.000
Grundværdi: 1.064.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.356.800
Grundlag for grundskyld: 851.200

Arealer**

Grundareal: 517 m²
Boligareal i alt: 136 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 14 m²
Udhus: 10 m²
Carport: 18 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: 22.10.1869 - Dok om færdselsret mv (271/69) samt oldtidsminder
- Nr. 2: 10.01.1879 - Dok om forbud mod at opføre en rejsestald og indskrænkninger i r et til at opføre en gæstgiveri bygning (7/79)
- Nr. 3: 15.08.1912 - Dok om at ejendommen tillægges navnet 0 Charlottes Minde, Vedr 10 BN (KK 853/12)

Planer

Kommuneplan 2 C2 - Stationsbyen
Lokalplan 1-10 - Centerområde i Hårlev
Lokalplan 195 - Temalokalplan om helårsbeboelse

Tilbehør:

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

Indbygningsovn mrk. Ukendt, keramisk kogeplade mrk. Ukendt, køleskab mrk. Ukendt, opvaskemaskine mrk. Ukendt, emfang mrk. Ukendt, vaskemaskine mrk. Ukendt, tørretumbler mrk. Ukendt,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søndergade 1, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26125
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 05.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Sælger har en fælles police for flere ejendomme og præmien er anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.800 Forbrug: 1.780 KWh EL

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2015 + A2015

Adresse: Søndergade 1, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26125
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 05.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	6.920
Grundskyld	kr.	7.065
Rottebekæmpelse	kr.	154
Husforsikring	kr.	6.811
Renovation	kr.	4.571

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.907
I alt	kr.	3.330.557

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 25.520

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: Søndergade 1, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: WB-26125
Ejerudgift/md.: kr. 2.127

Dato: 05.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 4: hovedstol kr. 1.222.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

oplysning om ejerskifteforsikring, ligesom sælger har erklæret sig villig til at betale halvdelen af præmien på den tilbudte forsikring. Køber er desuden blevet gjort bekendt med konsekvenserne af, at sælger præsenterer disse oplysninger. Køber er bekendt med, at sælger har erhvervet ejendommen til videresalg, og ikke har beboet ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Bevaringsværdig bygning

Bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. Værdi 4 på bygning 1.

At en ejendom er bevaringsværdig medfører for denne ejendom, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der må ikke ske nedrivning af bygningen. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Sælger har ikke beboet ejendommen

Køber har, i forbindelse med handlen, fået udleveret en elinstallationsrapport, tilstandsrapport,