



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25007
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 17.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende land-villa, der byder på en unik kombination af historie og moderne komfort. Ejendommen er opført i 1890 og strækker sig over et boligareal på 98 kvadratmeter, der er funktionelt indrettet for at maksimere pladsen. Når du træder indenfor, mødes du af en hyggelig stue, hvor du kan nyde rolige aftener med familien. Det rummelige soveværelse samt børneværelset giver god plads til både afslapning og leg.

Køkkenet er veludstyret og inkluderer et praktisk spisekammer, perfekt til opbevaring af dagligvarer. Badeværelset er nyere og tilbyder moderne faciliteter for din bekvemmelighed. På første sal finder du yderligere to værelser, som kan bruges som kontor eller gæsteværelser alt efter behov.

Ejendommen rummer også en stor udhusbygning med garage, slyngelstue samt bryggers/fyrrum udstyret med et effektivt træpillefyr. Dette gør det nemt at holde hjemmet varmt i de kolde måneder.

Den store grund på hele 1910 kvadratmeter giver rig mulighed for udendørs aktiviteter eller haveprojekter. Beliggenheden i den idylliske landsby Vråby sikrer fredelige omgivelser med udsigt til åbne marker, samtidig med at Hårlev By ligger tæt på med skole, daginstitutioner, lægehus og togstation.

For dem der elsker sport og fritidsaktiviteter er Enderslev-Vråby Idrætsforening samt fodboldgolf lige i nærheden. Denne ejendom tilbyder således ikke kun et hjem men også adgang til et aktivt lokalsamfund.

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.

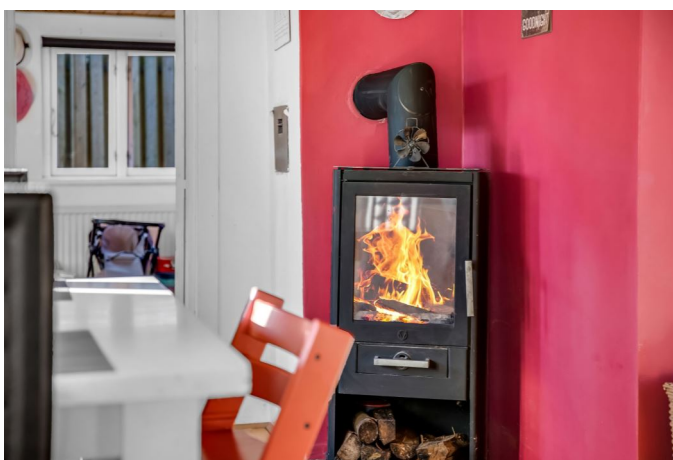
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mads Werner

Adresse: Lerskovvej 49, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25007
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 17.10.2025



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25007
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

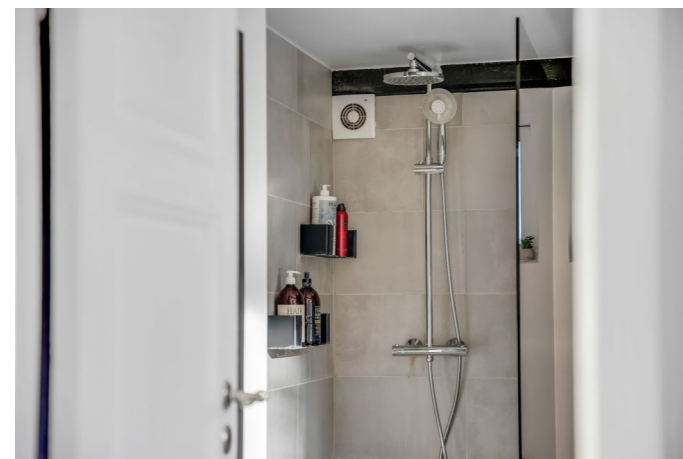
Dato: 17.10.2025



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25007
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

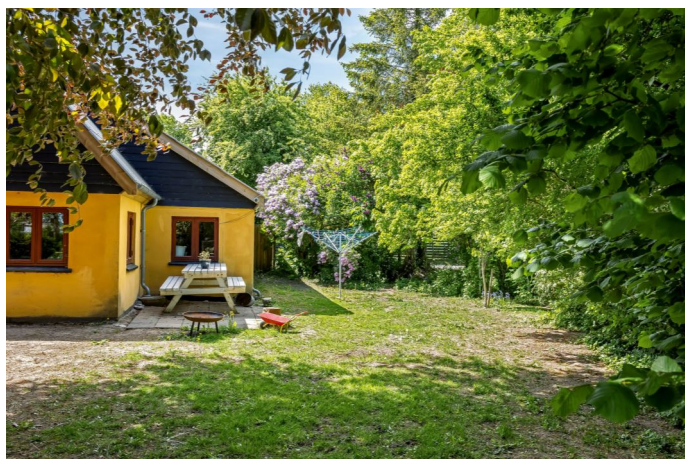
Dato: 17.10.2025



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25007
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 17.10.2025



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25007
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 17.10.2025



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25007
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

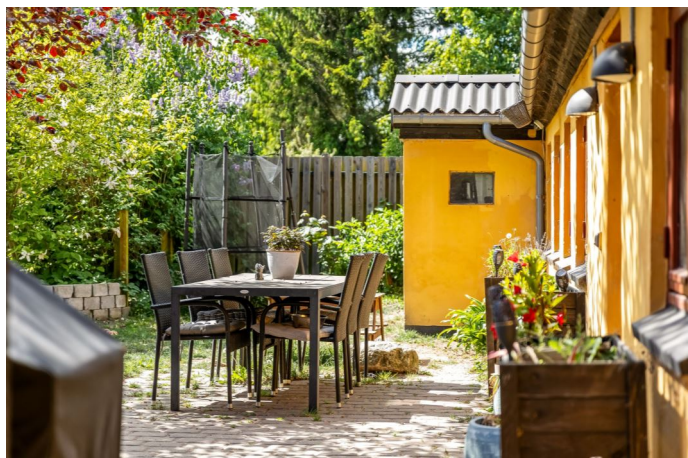
Dato: 17.10.2025



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25007
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

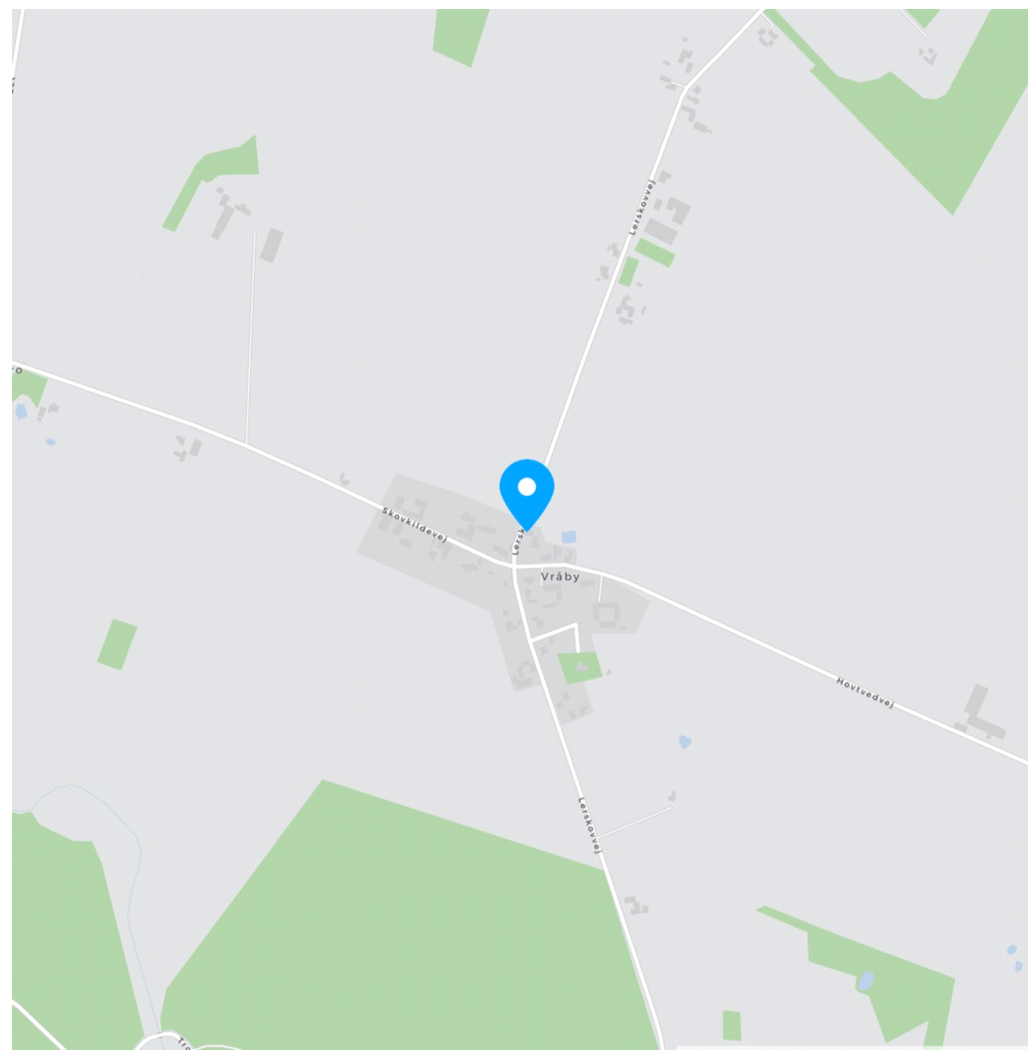
Dato: 17.10.2025



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25007
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 17.10.2025



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25007
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	18 b Vråby By, Vråby
BFE-nr.:	2599137
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1890/1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.193.000 kr.
Grundværdi:	925.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	954.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	740.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.910 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	12 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	112 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Ingen tinglyste

Planer:

Kommuneplan
Varmeplan
Spildevandsplan

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab mrk. Siemens, Fryseskab mrk. Siemens, gaskomfur og ovn mrk. ukendt, emhætte mrk. ukendt, vaskemaskine mrk. ukendt, tørretumbler mrk. Samsung,
Kummefryser i stald og vaskemaskine medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25007
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 17.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 4,70 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Lerskovvej 49, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25007
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.867	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	6.142	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	7.068	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	4.683	I alt	kr.	1.515.850
Skorstensfejning	kr.	895	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.	177			
Ejerudgift i alt 1 år		23.833			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.943 md./ 95.318 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.386 md./ 76.630 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: 17.10.2025
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: Lerskovvej 49, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: WB-25007
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 17.10.2025

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:**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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej**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.

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

Kloakering:

Sælger gør opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et kloakopland, hvor der pt. er spildevandskloakeret.

Der er jf. ejendomsdatarapport ikke påtænkt ændringer af spildevandsforholdene pt. Sælger gør opmærksom på, at det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, som vil blive pålagt at afholde omkostninger i forbindelse med eventuelle fremtidige krav om spildevandsændring samt en eventuelt senere separatkloakering.

Køber kan hverken nu eller senere gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i anledning heraf.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Sælger oplyser, at ejendommens brændeovn er produceret den 1. januar 2003 eller senere. Der skal oplyses herom i skødet, og køber skal herefter indsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 4 og 6. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

Kirkebyggelinje:

Sælger oplyser, at ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje, som er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Linjen skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Uoverensstemmelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske arealer på ejendommen, idet

Drivhus 10 kvm ikke er registreret

Overdækning 35 kvm ikke er registreret

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres



Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-25007
Ejerudgift/md.: kr. 1.986

Dato: 17.10.2025

derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen.
Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende
ejendomsmægler.