



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: Lerskovvej 49, Vråby
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 25.05.2026



Charmerende land-villa med 8 min. til motorvejen og 18 min. til Køge

Velkommen til denne charmerende land-villa, der byder på en unik kombination af historie og moderne komfort. Ejendommen er opført i 1890, men er løbende moderniseret og fremstår i dag med flere væsentlige opdateringer, herunder nye vinduer, nyt tag samt brændeovn – alle udskiftet i 2023. Boligen 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 den nyere brændeovn fra 2023 bidrager til både varme og stemning og skaber de perfekte rammer for 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 anvendes som kontor, hobbyrum eller gæsteværelser – alt efter behov.

Ejendommen rummer også en stor udhusbygning med garage, slyngelstue samt bryggers/fyrrum, der er udstyret med et effektivt træpillefyr, hvilket sikrer en økonomisk og behagelig opvarmning af boligen.

Den store grund på hele 1.910 kvadratmeter giver rig mulighed for udendørs aktiviteter, dyrehold 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 blot et hjem, men også adgang til et aktivt og velfungerende 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

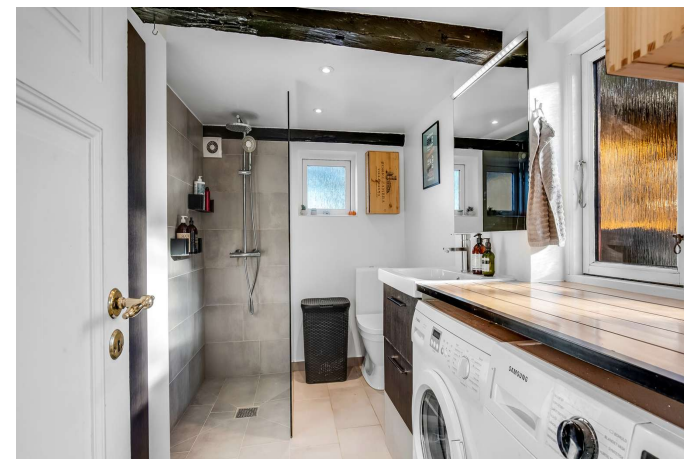
Ansvarlig ejendomsmægler: Mads Werner



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 25.05.2026

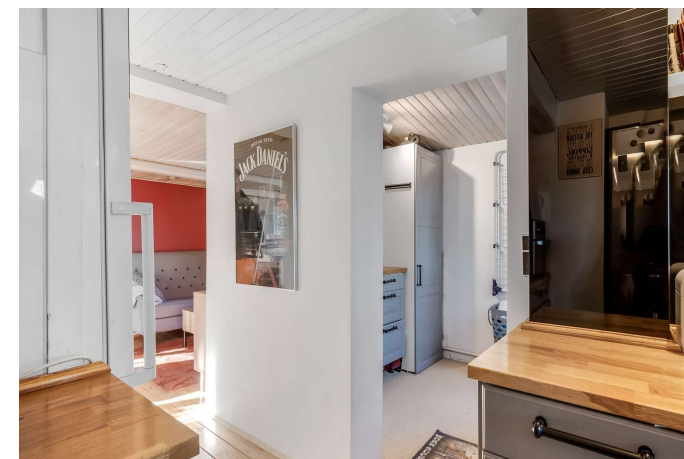
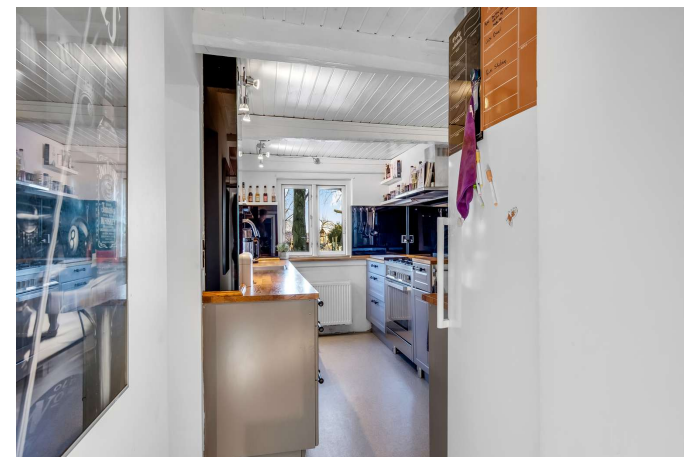
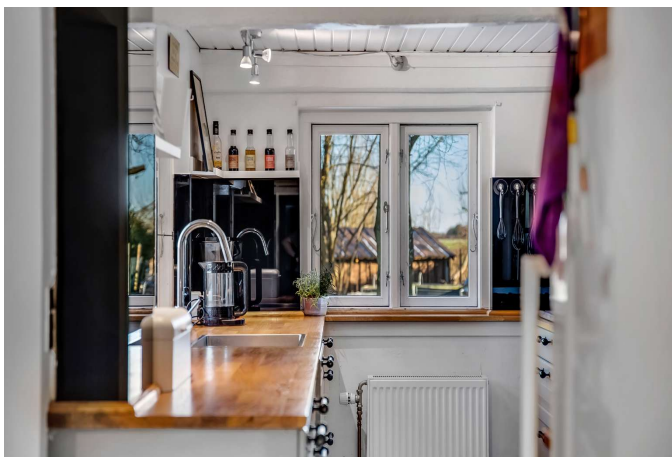




Adresse: Lerskovvej 49, Vråby
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

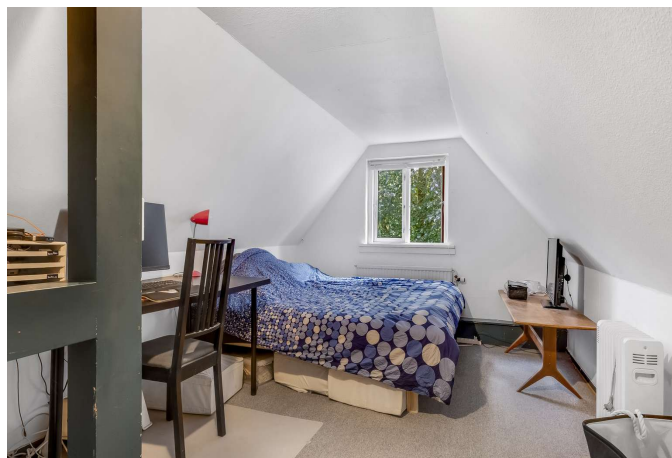
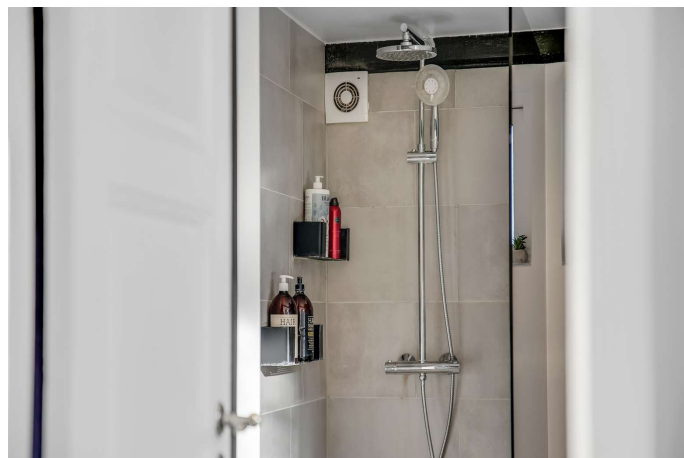
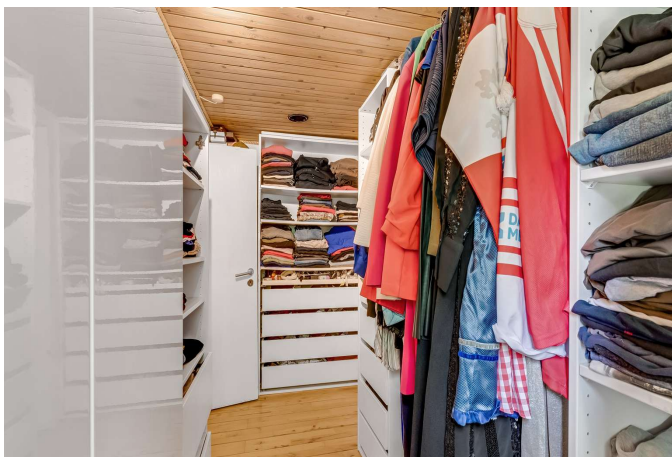
Dato: 25.05.2026



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

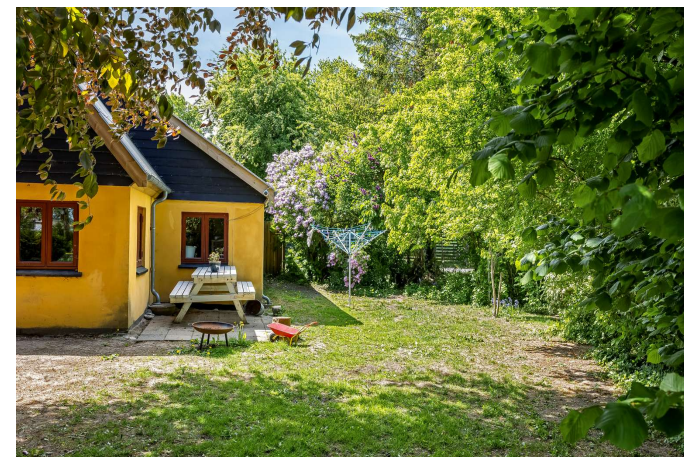
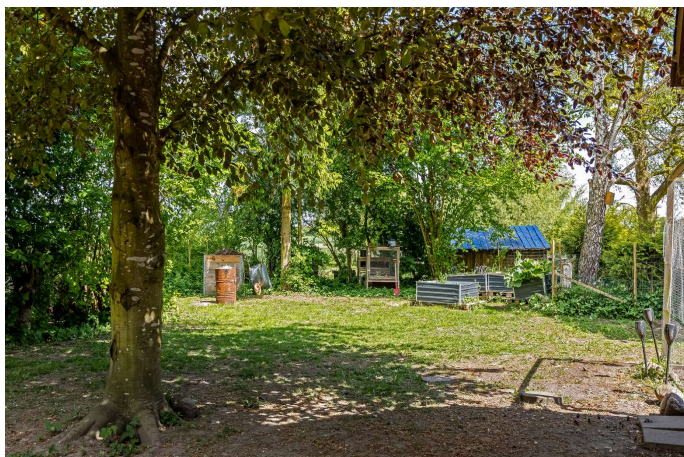
Dato: 25.05.2026



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 25.05.2026

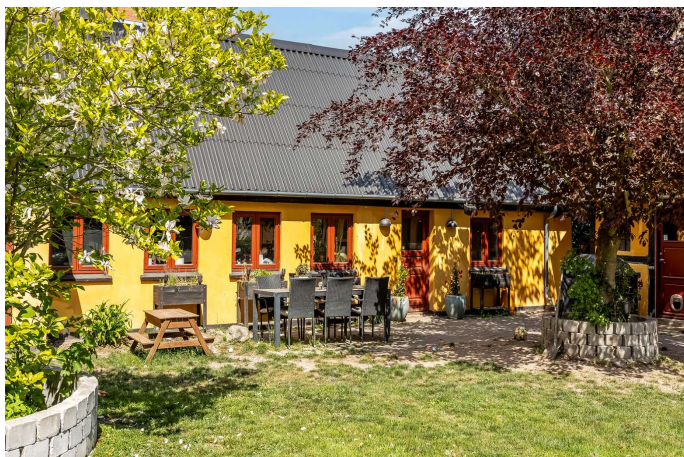




Adresse: Lerskovvej 49, Vråby
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

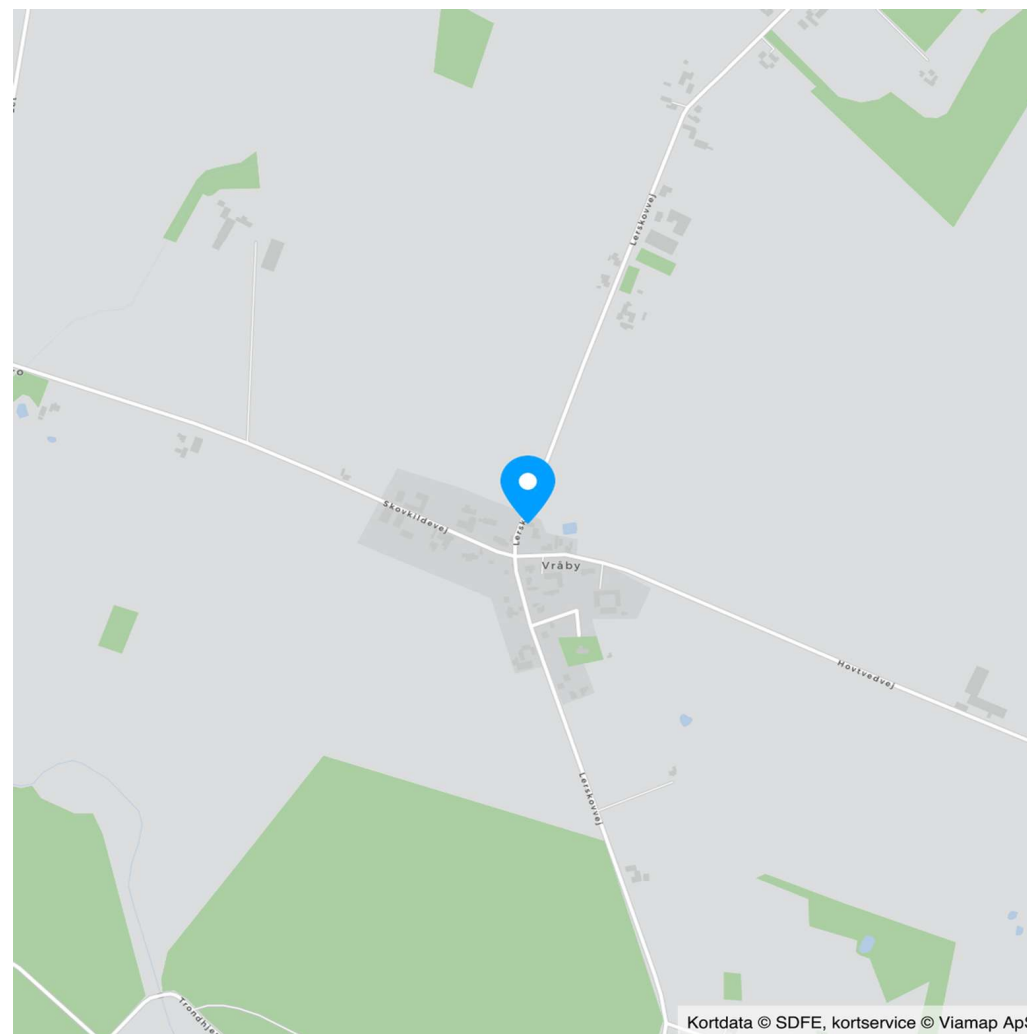
Dato: 25.05.2026



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 25.05.2026





Adresse: Lerskovvej 49, Vråby
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 18b Vråby By, Vråby
BFE-nr.: 2599137
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1890/1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 1.910 m²
Boligareal i alt: 98 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 121 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 9.1 - Vråby

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab mrk. Siemens, Fryseseab 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 25.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 5 ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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

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

Energimærkning: Energimærke + E



Adresse: Lerskovvej 49, Vråby
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 25.05.2026

Ejerudgift 1. år:

| | | |
|-------------------------|-----|-------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.867 |
| Grundskyld | kr. | 6.142 |
| Renovation ANSLÅET | kr. | 4.683 |
| Skorstensfejning | kr. | 895 |
| Rottebekæmpelse ANSLÅET | kr. | 177 |
| Husforsikring | kr. | 7.068 |

Pr. år Kontantbehov ved køb

| | | |
|------------------------------|-----|-----------|
| Kontantpris | kr. | 1.495.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 10.850 |
| I alt | kr. | 1.505.850 |

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. 23.832

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
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 25.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Kloakering:

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

Der er jf. ejendomsdatabaserne 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 salgsoptstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres 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.