

Skernevej 27, 4840 Nørre Alslev

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**206**
Kontant	**2.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.904**	Grund m^2	**5.516**
Byggeår	**1935**		

Sagsnr. **6003107**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

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: Skernevej 27, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003107
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 29.10.2026



Et hjem med privat park – hvor kvalitet, natur og hverdagsluksus går hånd i hånd

Der findes boliger, som imponerer. Og så findes der boliger, som bliver siddende i kroppen længe efter, man er kørt igen. **Skernevej 27 er en af dem.**

Bag den velholdte facade gemmer sig en ejendom, hvor hver eneste forbedring er udført med omtanke, hvor materialerne er valgt for deres kvalitet, og hvor omgivelserne giver en ro, man sjældent finder så tæt på hverdagens bekvemmeligheder.

På den 5.516 m² store grund bliver naturen en del af livet – en grøn park med store træer, frugttræer, åbne plæner og små hyggelige kroge, hvor både børn og voksne finder deres yndlingssted og som prikken over i'et ligger ejendommens eget shelter smukt placeret under trækronerne. Her kan børnene sove under stjernerne, familien samles omkring bålet, eller I kan blot nyde stilheden med en kop kaffe, mens morgensolen bryder gennem løvet.

Det er svært at forstå, at I samtidig bor få minutter fra skole, daginstitution, indkøb, fritidsaktiviteter, stationen i Nørre Alslev og motorvejen mod København. Her får I følelsen af at bo midt i naturen – uden at give afkald på en nem hverdag.

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: Jakob T. Nielsen

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Skernevej 27, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003107
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 29.10.2026

Huset fortæller sin egen historie. Den klassiske ejendom fra 1935 har bevaret sin sjæl og charme, men er i dag forvandlet til en moderne kvalitetsbolig, hvor de store investeringer allerede er foretaget. Facaden er netpudset i 2025, taget er overstrøget samme år, varmepumpen blev installeret i 2021, terrasserne er etableret i 2023, og naturligvis er der fibernet. Det hele vidner om ejere, der ikke blot har vedligeholdt huset – men løbende har løftet det.

Indenfor fortsætter den høje standard. Lyset vælter ind gennem de store vinduespartier, og udsigten over markerne bliver en naturlig del af indretningen. Det store køkken-alrum er skabt til både hverdag og fest, hvor familie og venner samles omkring den rummelige køkkenø, mens samtalerne flyder mellem køkken, spiseplads og stue.

Materialevalget er gennemført og tidløst. De lyse gulve, det elegante køkken, de flotte badeværelser og de harmoniske farver skaber en rolig og eksklusiv atmosfære, hvor man straks føler sig hjemme.

Planløsningen er gennemtænkt ned til mindste detalje. Med 206 m² bolig, flere store værelser, to badeværelser, gæstetoilet, et stort bryggers, kontor, udestue og gode opholdsrum får familien plads til både hverdag, hjemmearbejde og gæster – uden nogensinde at føle sig begrænset. Skulle behovet for flere værelser opstå, er boligen samtidig så rummelig, at der er gode muligheder for at disponere de mange kvadratmeter anderledes. Eksempelvis kan dele af det store bryggers eller andre disponible arealer indrettes til ekstra værelser, så boligen nemt kan tilpasses familiens behov.

Den store isolerede garage er langt mere end blot en garage. Her er plads til værksted, hobby, biler, motorcykler eller opbevaring, mens carporten og de store belagte arealer gør det let at have både gæster, campingvogn eller trailer.

Og skulle I drømme om en flexbolig, er Skernevej 27 naturligvis oplagt. Men vi skylder måske at advare jer... Der er en reel risiko for, at weekenderne bliver længere, hjemturen bliver udsat lidt oftere, og at I en dag ender med at gøre drømmen permanent. For det er den slags sted, man har svært ved at give slip på.

Skernevej 27 er ikke en bolig, hvor man skal bruge de næste mange år på renovering. Tværtimod. Her overtager I et hjem, hvor de store beslutninger allerede er truffet, hvor kvaliteten er mærkbar overalt, og hvor både hus og have fremstår med en sjælden grad af omhu.

Det er en ejendom, der inviterer til et liv med højt til himlen, stille morgener, lange sommeraftener på terrassen, børn der bygger huler i haven og overnatninger i shelteret. Et sted, hvor naturen er den nærmeste nabo, men hvor byen aldrig er længere væk, end at hverdagen fungerer uden besvær.

Kort sagt – en ejendom, der skal opleves. For billederne viser kvaliteten. Men først når I står her, mærker I den.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Skernevej 27, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003107
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 29.10.2026



Entre



Stue



Udgang til terrasse fra stue



Stue



Stue



Køkken

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Skernevej 27, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003107
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 29.10.2026



Køkken



Kontor med hems



Hems



Badeværelse



Badeværelse



Værelse til bryggers

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Skernevej 27, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003107
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

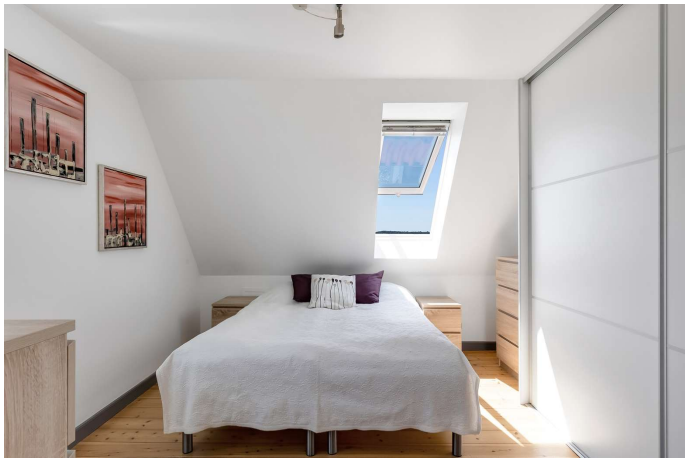
Dato: 29.10.2026



Bryggers



Gæstetoilet



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

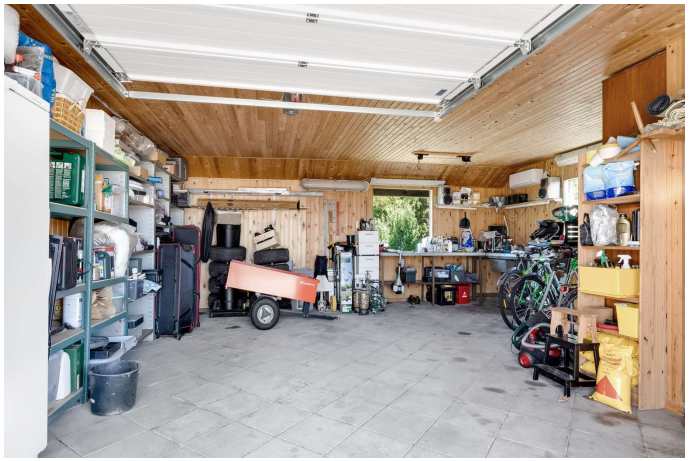
Adresse: Skernevej 27, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003107
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 29.10.2026













COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Skernevej 27, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003107
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 29.10.2026







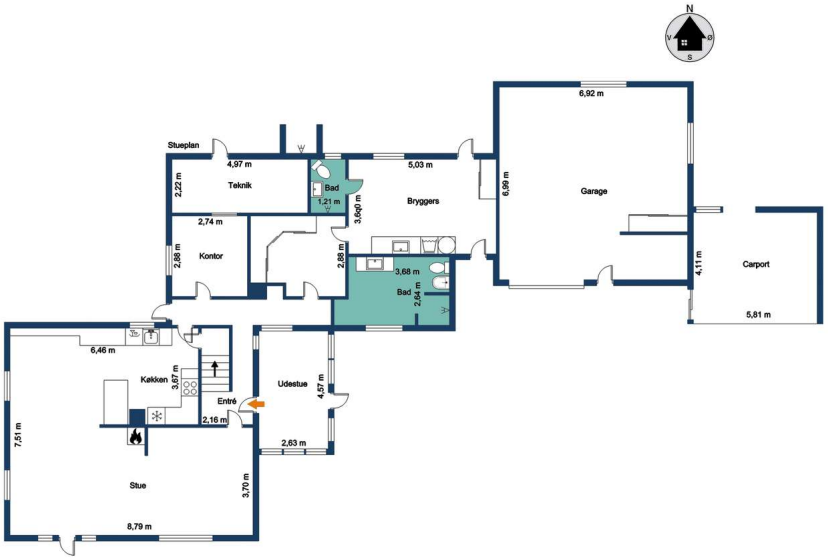

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

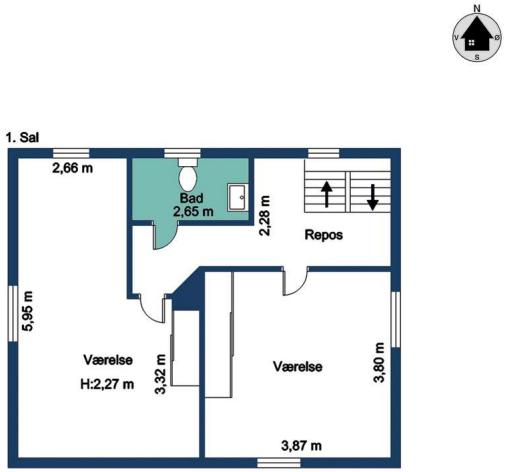
Adresse: Skernevej 27, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003107
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 29.10.2026



REAL Vejledende tegning uden ansvar



REAL Vejledende tegning uden ansvar

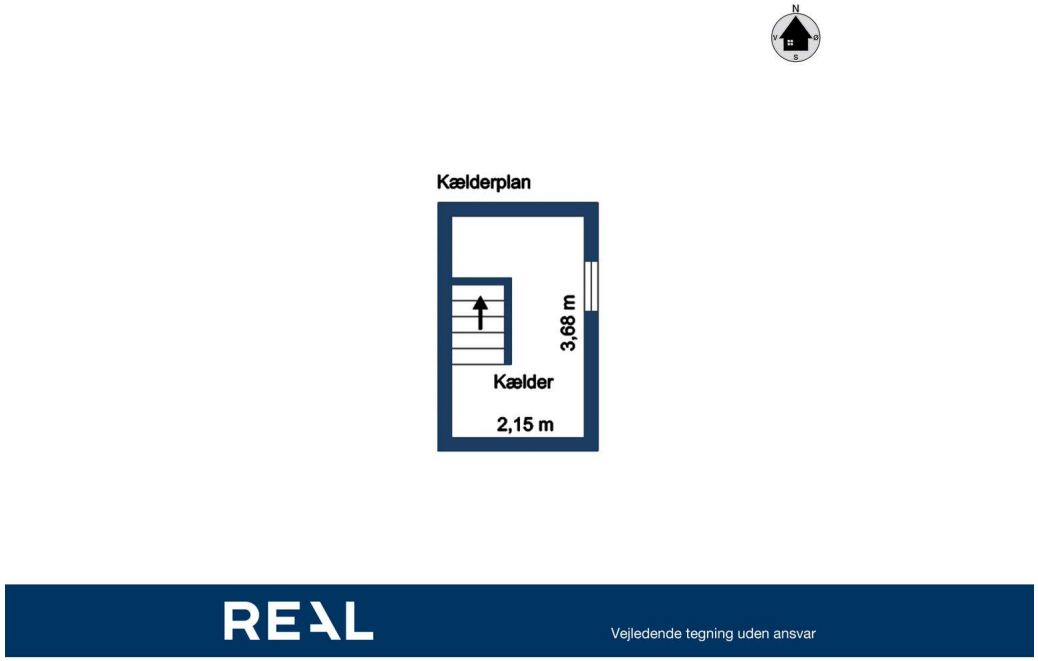
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

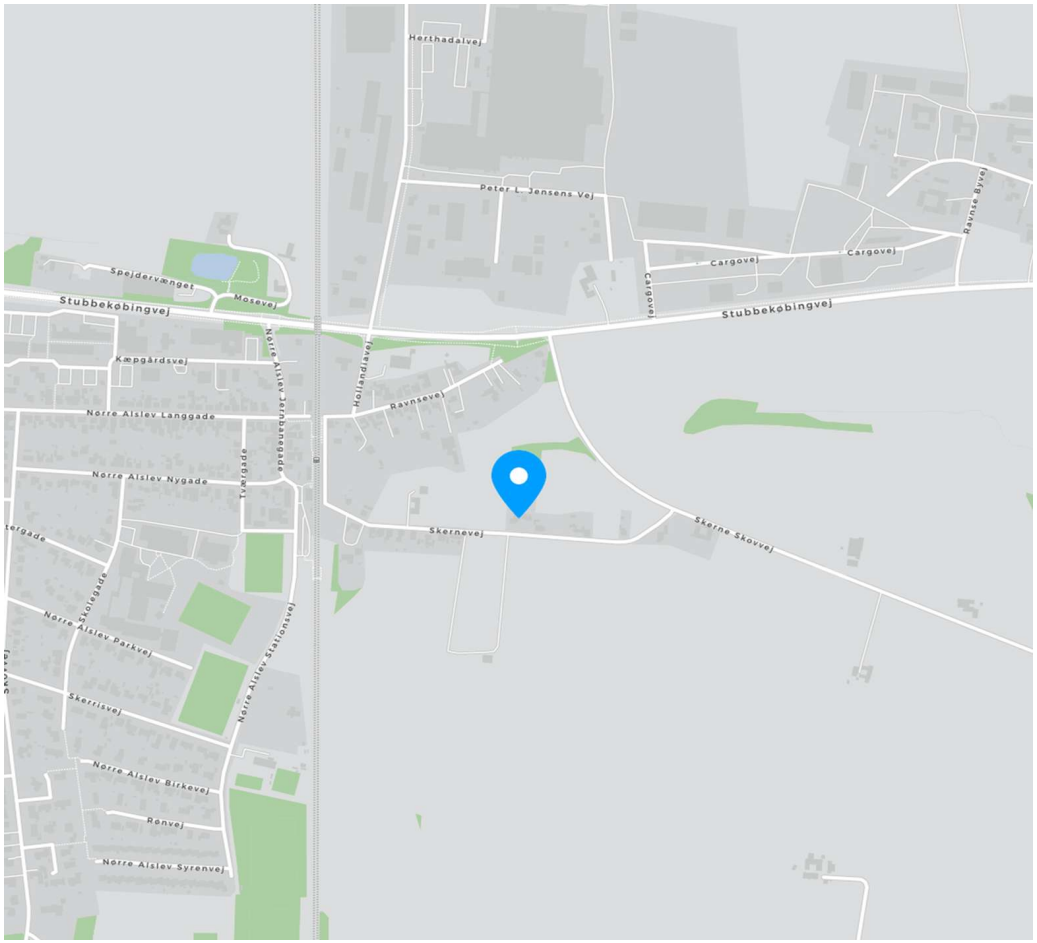
RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Skernevej 27, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003107
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 29.10.2026





COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Skernevej 27, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003107
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 29.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	24b Skerne By, Gundslev
BFE-nr.:	3117764
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.401.000
Grundværdi:	417.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.120.800
Grundlag for grundskyld:	333.600

Arealer**

Grundareal:	5.516 m²
Boligareal i alt:	206 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m²
Indbygget udestue el. lign.:	12 m²
Garage:	50 m²
Carport:	46 m²
Shelter:	8 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.

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

Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Køleskab (AEG), Komfur (Voss/Elektrolux), Ovn (Voss/Elektrolux), Emhætte (Silverline), Fryser (Elektrolux), Køleskab (Ukendt , I garagen)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 16.05.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 16.05.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 05.11.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 4: 02.02.1977 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, se tillige akt AM451, Vedr 17A
- Nr. 5: 09.08.1978 - Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Skernevej 27, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003107
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 29.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.200 Forbrug: 13.224 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsopstillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Skernevej 27, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 6003107
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 29.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.716
Grundskyld	kr.	5.304
Renovation 2026	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	7.100
Skorstensfejer ansl.	kr.	700
Rottebekæmpelse	kr.	275
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.853

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
I alt	kr.	2.524.265

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.674 md. / 176.085 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.487 md. / 137.846 år v/26,96 %
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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.
Jyske Bank og SparNord

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Skernevej 27, 4840 Nørre Alslev Kontantpris: kr. 2.495.000	Sagsnr.: 6003107 Ejerudgift/md.: kr. 1.904	Dato: 29.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 6: hovedstol kr. 1.230.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsejendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.