

# 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: Skalsbyvej 2, 4735 Mern  
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 610-4458  
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 08.07.2025



## FRITLIGGENDE - MODERNISERET LANDSTED

### FRITLIGGENDE - MODERNISERET LANDSTED

Denne velholdte ejendom ved Mern henvender sig til jer, der søger et hjem med personlighed og dejlig atmosfære. Værdsætter I også fred, ro og smuk natur, så er I kommet til det helt rette sted. Boligen ligger nemlig omgivet af marker og skovarealer – en herlig udsigt, uanset årstiden. Ejendommen kan dateres tilbage til 1867, og der er foretaget en om- og tilbygning i 1999. Det oprindelige hovedhus og den gamle staldbygning blev i denne forbindelse bevaret, og en fin vinterhave forener de to afdelinger. Takket være ovenstående kan I se frem til en spændende bolig med en atypisk indretning og mange stemningsfulde detaljer.

Hjemmets kvadratmeter fordeler sig over halvandet plan, og størstedelen af stueplanet har gulvvarme. På denne etage er der blandt andet et funktionelt køkken og en opholdsstue, som har væghængt brændeovn og terrassedør. Den førnævnte vinterhave har ligeledes terrassedøre samt store glaspazier, der sørger for idyllisk udsigt.

Planløsningen inkluderer endvidere et soveværelse og yderligere fire værelser, hvoraf tre har loft til kip. Hertil kommer to pæne badeværelser, og afslutningsvis er der et bryggers. Det ene badeværelse findes i den tidligere staldbygning, hvoraf en del er inddraget til beboelse. Denne sektion har synlige bjælkekonstruktioner og åben etageadskillelse op til det separate soveværelse. Foruden boligafsnittet indeholder staldbygningen et værksted, et fyrrum og en fantastisk garage.

#### 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: Kim K Pedersen

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern  
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 610-4458  
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 08.07.2025



Ejendommen



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Opholdsstue

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern  
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 610-4458  
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 08.07.2025



Dagligstue



Stue



Dagligstue



Indendørs



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern  
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 610-4458  
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 08.07.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Indendørs

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern  
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 610-4458  
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 08.07.2025



Værelse



Indendørs



Gang



Bryggers



Garage



Overdækket terrasse

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern  
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 610-4458  
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 08.07.2025



Panoramaudsigt



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Terrasse

---

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern  
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 610-4458  
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 08.07.2025

---



Terrasse

---

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern  
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 610-4458  
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 08.07.2025

---

---

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern  
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 610-4458  
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

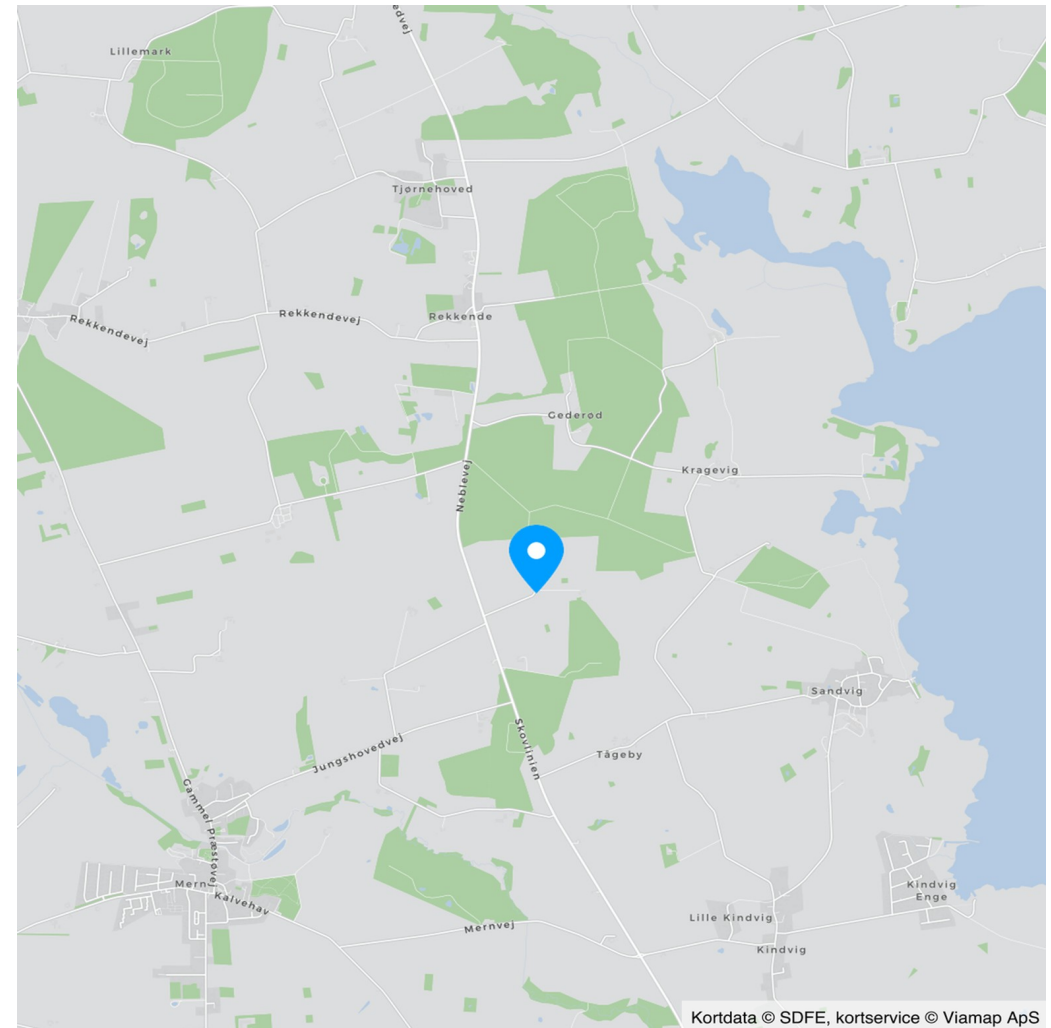
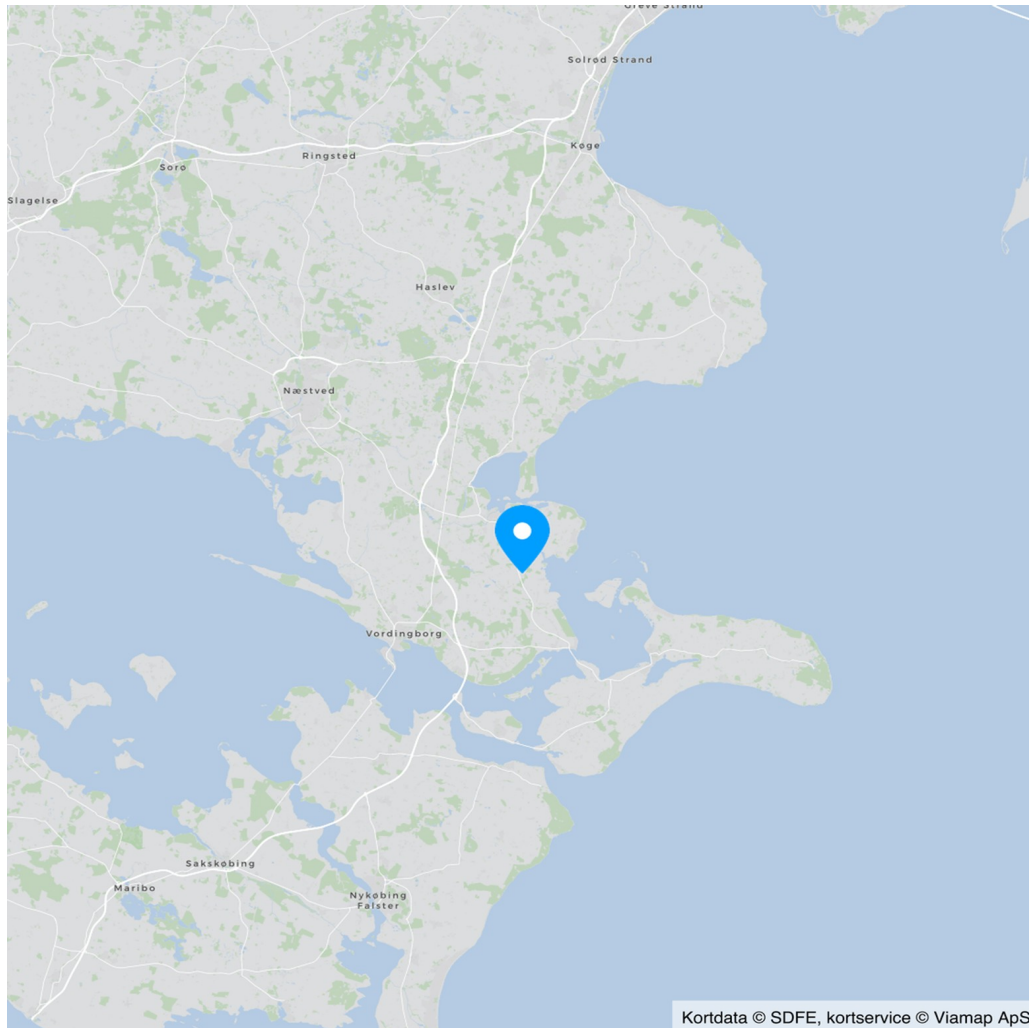
Dato: 08.07.2025

---

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern  
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 610-4458  
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

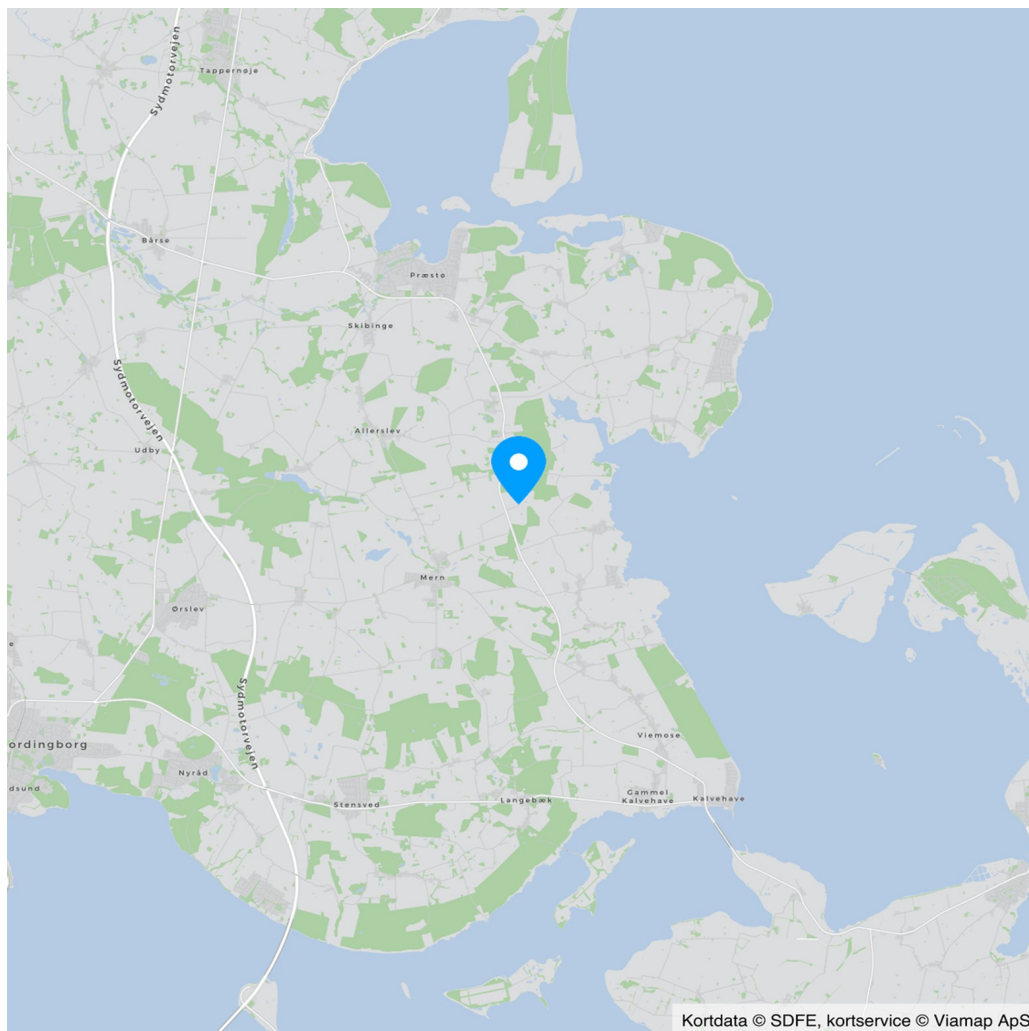
Dato: 08.07.2025



Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern  
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 610-4458  
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 08.07.2025



Dato: 08.07.2025

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern  
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 610-4458  
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 08.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.:                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og luft/luft varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra:

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern  
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 610-4458  
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 08.07.2025

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Halv ejerskifteforsikringspræmie

kr. 18.000

I alt

kr. 18.000

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

0

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link  
<https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern  
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 610-4458  
Ejerudgift/md.: kr. 1.830

Dato: 08.07.2025

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 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.

Gæld udenfor købesummen: