

REAL



Banevej 7, 4735 Mern

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	1.345.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.284	Grund m2	894
Byggear	1967	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4626**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

VILLA I 1 PLAN - KØKKEN FRA 2024 - ROLIG VEJ

I den lille, hyggelige by Mern kan I nu blive de næste ejere af en gedigen etplansvilla fra 1967, som rummer 160 velindrettede kvadratmeter og er perfekt til børnefamilien. Boligen er løbende opdateret med fokus på funktionalitet og moderne løsninger, mens haven er holdt enkel og nydelig. Taget er af tegl, og varmeforsyningen sker via et gasfyr fra 2022 suppleret af solceller fra 2012. Der er gulvvarme i hele huset. Velkommen til.

Fra entréen er der adgang til et stort alrum, som binder køkken og stue sammen i ét. I 2024 blev der fjernet en væg, så det nye Aubo-køkken nu fremstår åbent og integreret med alrummet. Køkkenet er indrettet med Asko opvasker og LG køle-/fryseskab samt god bordplads og en praktisk halvø. Fra alrummet er der udgang til terrassen og videre til haven.

Hjemmet rummer desuden tre værelser, som alle er regulære i størrelsen og muligheder i indretningen. De to ligger samlet, mens det tredje tilgås via bryggerset, som har egen indgang. Endelig er der to badeværelser, der begge har bruseniche.

Udenfor venter et hyggeligt haveanlæg, der breder sig på begge sider af huset. Både foran og bagtil er der anlagt en terrasse, så I kan følge solen fra morgen til aften, og derudover får I en stor græsplæne i den lukkede baghave samt carport og holdeplads ud mod vejen.

Ejendommen ligger på en rolig vej uden meget trafik, og adressen giver kort gåafstand til offentlig transport samt indkøbsmuligheder. Den lille by er omsluttet af betagende natur, og der er godt fem kilometer til vandet. Bus mod både, Præstø, Stege og Vordingborg.

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.

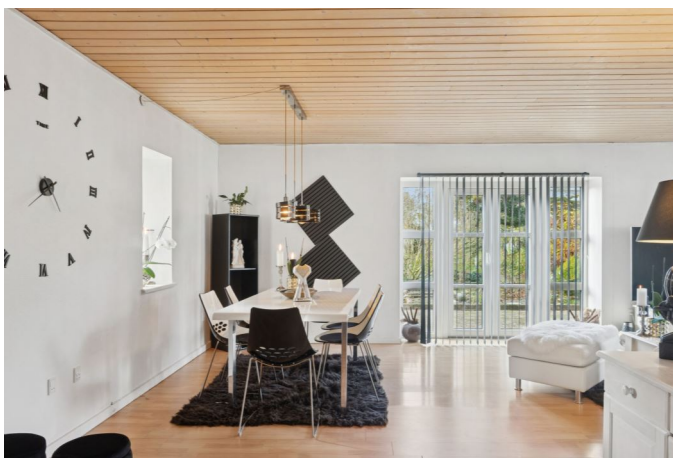
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim K Pedersen

Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 30.01.2026



Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

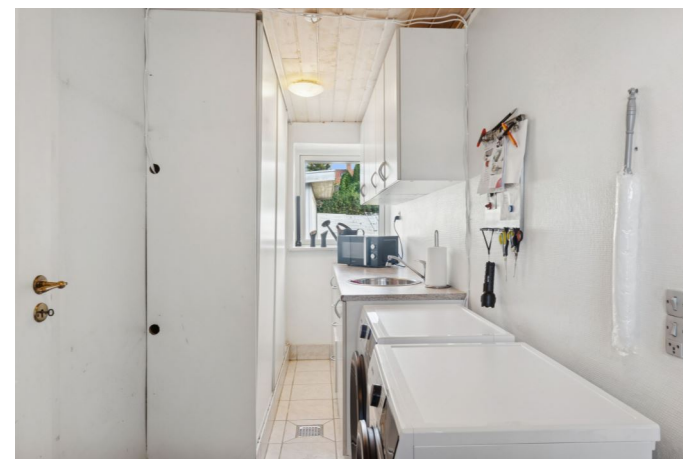
Dato: 30.01.2026



Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 30.01.2026



Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 30.01.2026



Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

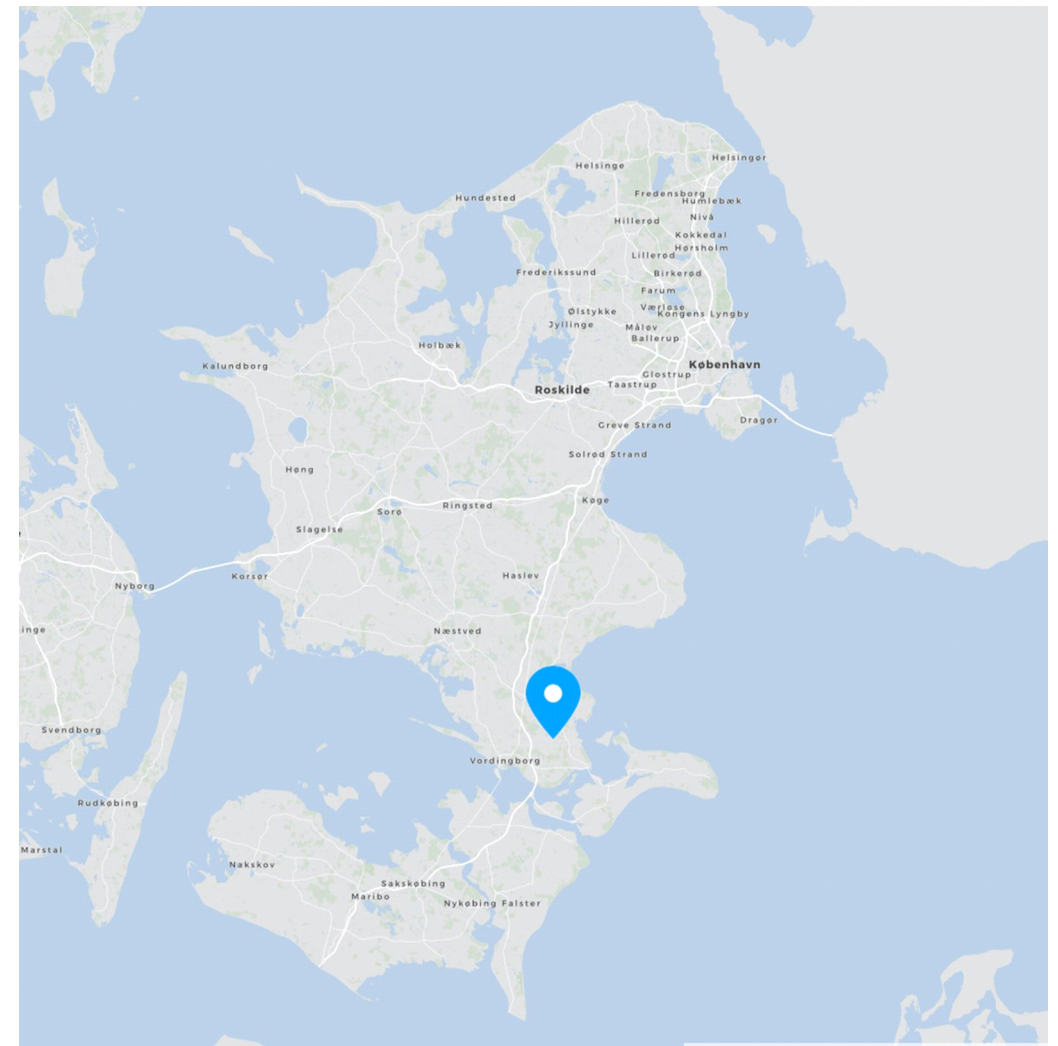
Dato: 30.01.2026



Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 30.01.2026

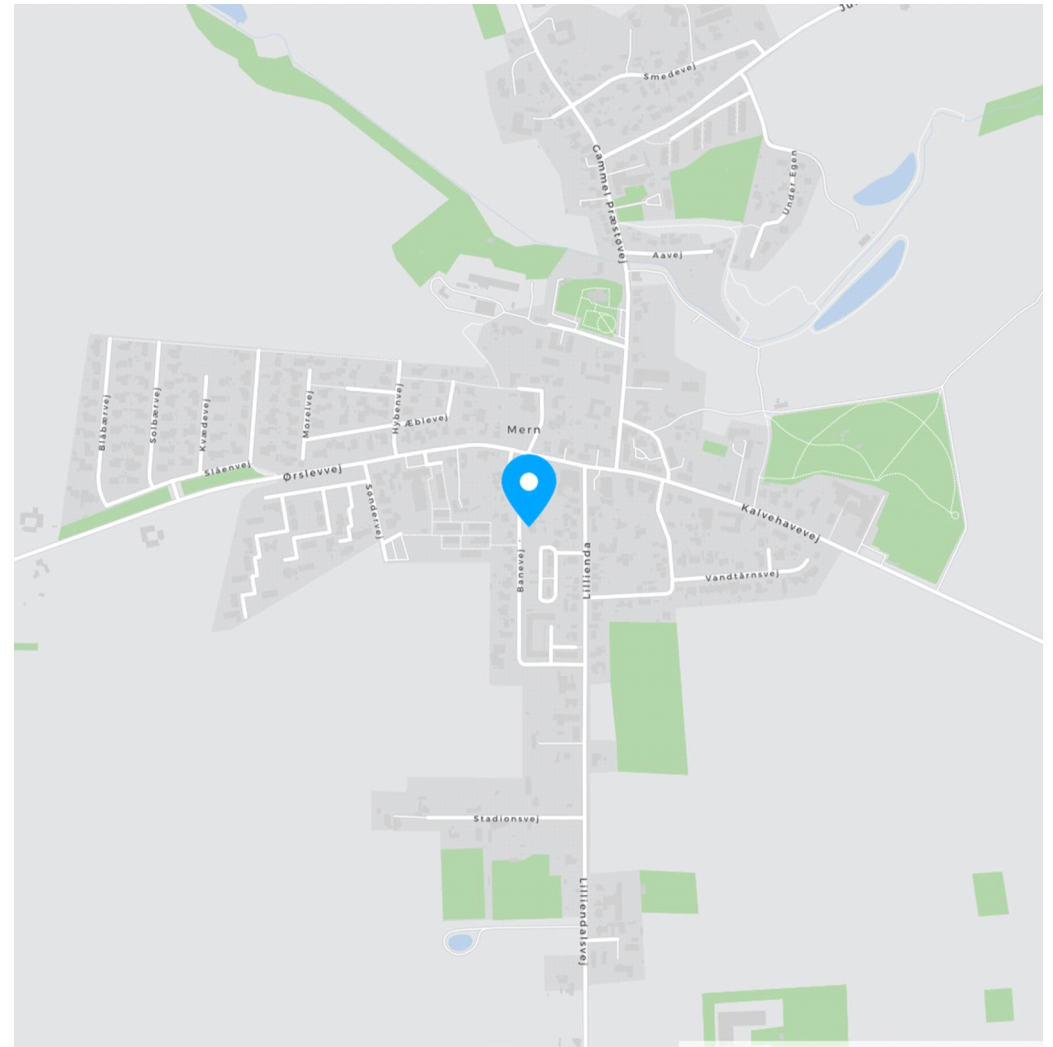
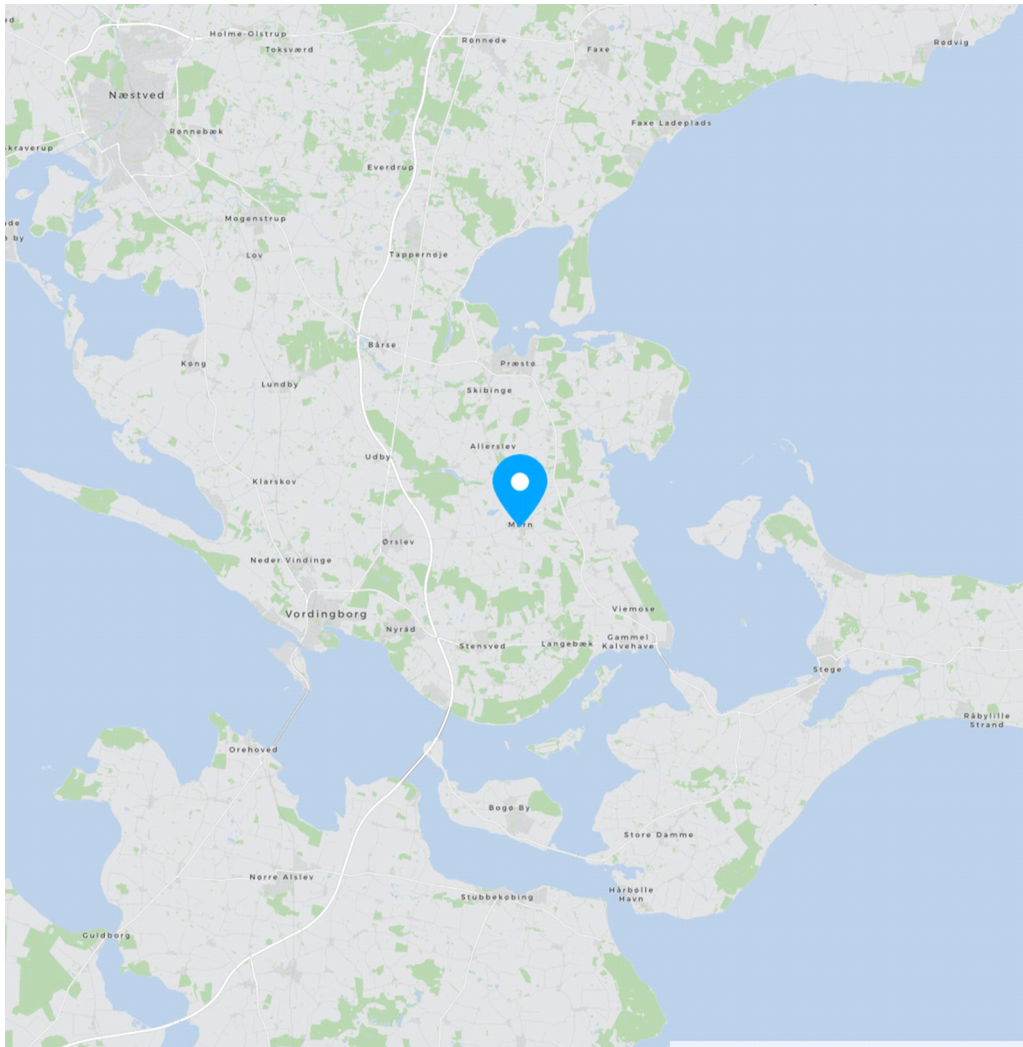


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 30.01.2026



Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 48 c Sdr. Mern By, Mern
BFE-nr.: 2547318
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgas, 2022
Opført/ombygget år: 1967

Arealer*

Grundareal: 894 m²
Boligareal i alt: 160 m²

Øvrige arealer:
Carport: 22 m²
Udhus: 44 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.08.1988 lbnr. 10711-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt Filnavn: 29_R-V_150
Nr. 2 lyst d. 18.07.1989 lbnr. 8518-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 13.03.1990 lbnr. 2757-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, se tillige akt S34 Filnavn: 29_M-V_353
Nr. 4 lyst d. 03.10.2016 lbnr. 1007678290 Filnavn: 659064d5-7256-4d70-b7e1-187cc0b8c964

Lokalplan: B 07.06.01 Mern Stationsområde

Kommuneplan: 2022-2034
Kommuneplan: B 07.06 Boligområde Mern
Kommuneplan: C 07.01 Centerområde Mern
Kommuneplan: B 07.01 Boligområde Mern
Kommuneplan: Planstrategi 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 992.000 kr.
Grundværdi: 241.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 793.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 192.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
VESTFROST indbygningsovn (2024), BORA keramisk el-kogeplade med indbygget emfang (2024), ASKO opvaskemaskine (2024), LG køle-/fryseskab (2024), GORENJE vaskemaskine og GORENJE tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Popermo Forsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til policen.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Popermo Forsikring G/S

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.200 Forbrug: 1.479,10 m³

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas, 2022

Ejendommens supplerende varmekilde: Solcelleanlæg 6 kW (el-salg), 2012

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Naturgas (2022) og solcelleanlæg (el-salg) fra 2012 med effekt 6. Gulvvarme overalt i boligen. Ejers
årsforbrug af gas i 2025 udgør kr. 12.083 og elforbrug i 2025 udgør kr. 4.989. Solceller bidrager med
ca. kr. 1.500 i salg af el.

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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og
undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som
lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret
mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Grundvand - Drikkevandsinteresse

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.047	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.345.000
Grundskyld	kr.	2.603	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	5.620	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	1.364.207
Rottebekæmpelse	kr.	200			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

15.407

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.252 md./ 87.024 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.916 md./ 70.987 år v/24,50%
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 4% 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: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Ingen.

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: Banevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4626
Ejerudgift/md.: kr. 1.284

Dato: 30.01.2026

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.

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
Jyske Realkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	717.000	756.652	732.785	DKK	2,62	24.492	28,50	3,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". År efter år fastholder vi et højt tempo til glæde for både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.529 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.