

REAL



Skalsbyvej 2, 4735 Mern

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	212
Kontantpris	1.499.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.830	Grund m2	2.063
Byggeår/ombygget	1867/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4458**

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: Skalsbyvej 2, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.499.000

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

Dato: 08.07.2025



Beskrivelse:

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 glaspartier, 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.

Haven er en skøn oase, der er anlagt, så den harmonerer med den omkringliggende natur. Her kan solen nydes på den store fliseterrasse, og alternativt kan I slappe af i det hyggelige gårdmiljø. Dette har stenbelægning og omgives af havemur.

Fra den ugenerede adresse har I kun tre kilometer til Mern – et aktivt lokalsamfund med kreative ildsjæle og mange fællesarrangementer. Købstaden Præstø nås på cirka syv minutter i bil, og der er desuden busforbindelse tæt på ejendommen.

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. 1.499.000

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

Dato: 08.07.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Opholdsstue



Dagligstue

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.499.000

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

Dato: 08.07.2025



Stue



Dagligstue



Indendørs



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.499.000

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

Dato: 08.07.2025



Værelse



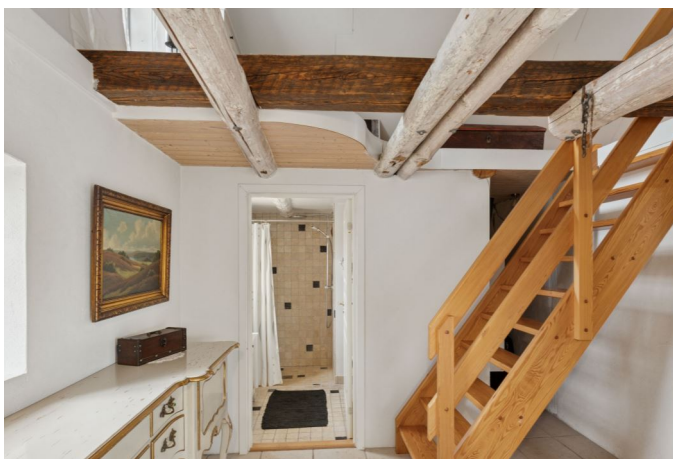
Værelse



Værelse



Værelse



Indendørs



Værelse

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.499.000

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

Dato: 08.07.2025



Indendørs



Gang



Bryggers



Garage



Overdækket terrasse



Panoramaudsigt

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.499.000

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

Dato: 08.07.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Terrasse

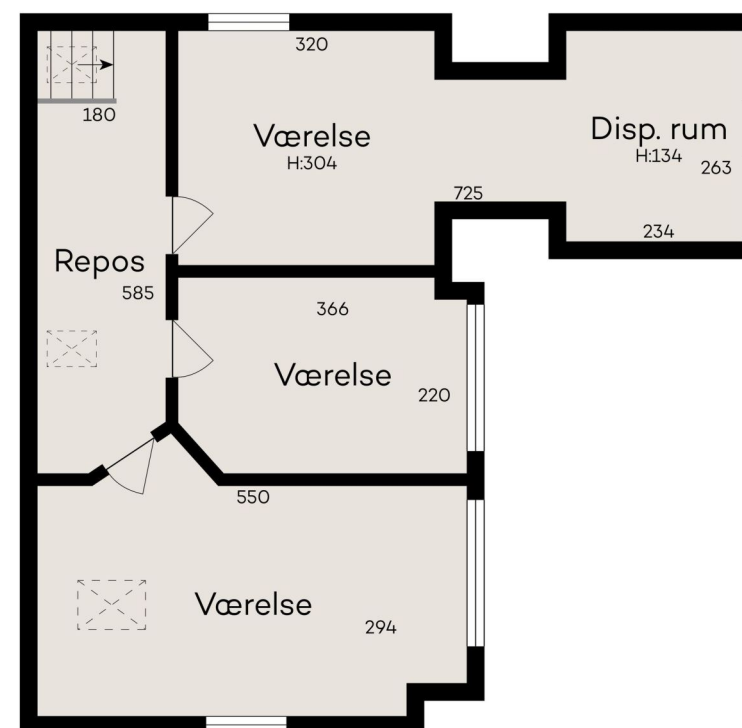
Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.499.000

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

Dato: 08.07.2025



1. sal 2



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

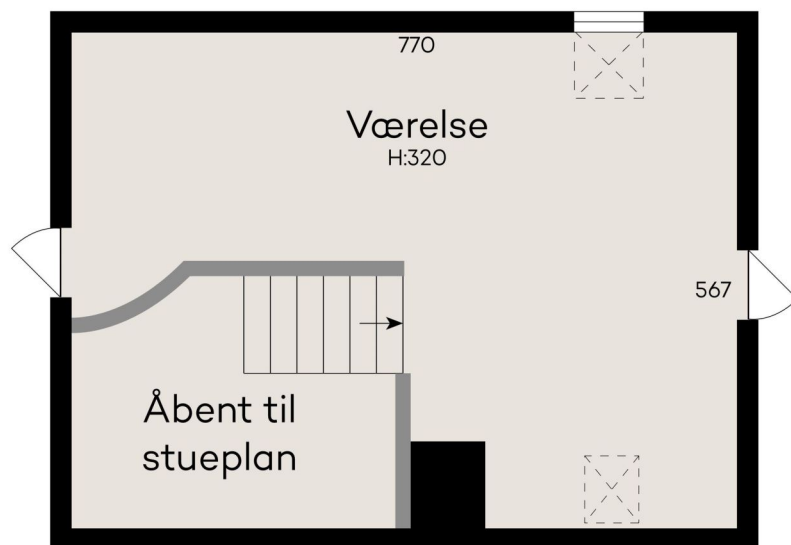
Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.499.000

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

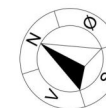
Dato: 08.07.2025



1. sal 1



Vejledende tegning uden ansvar

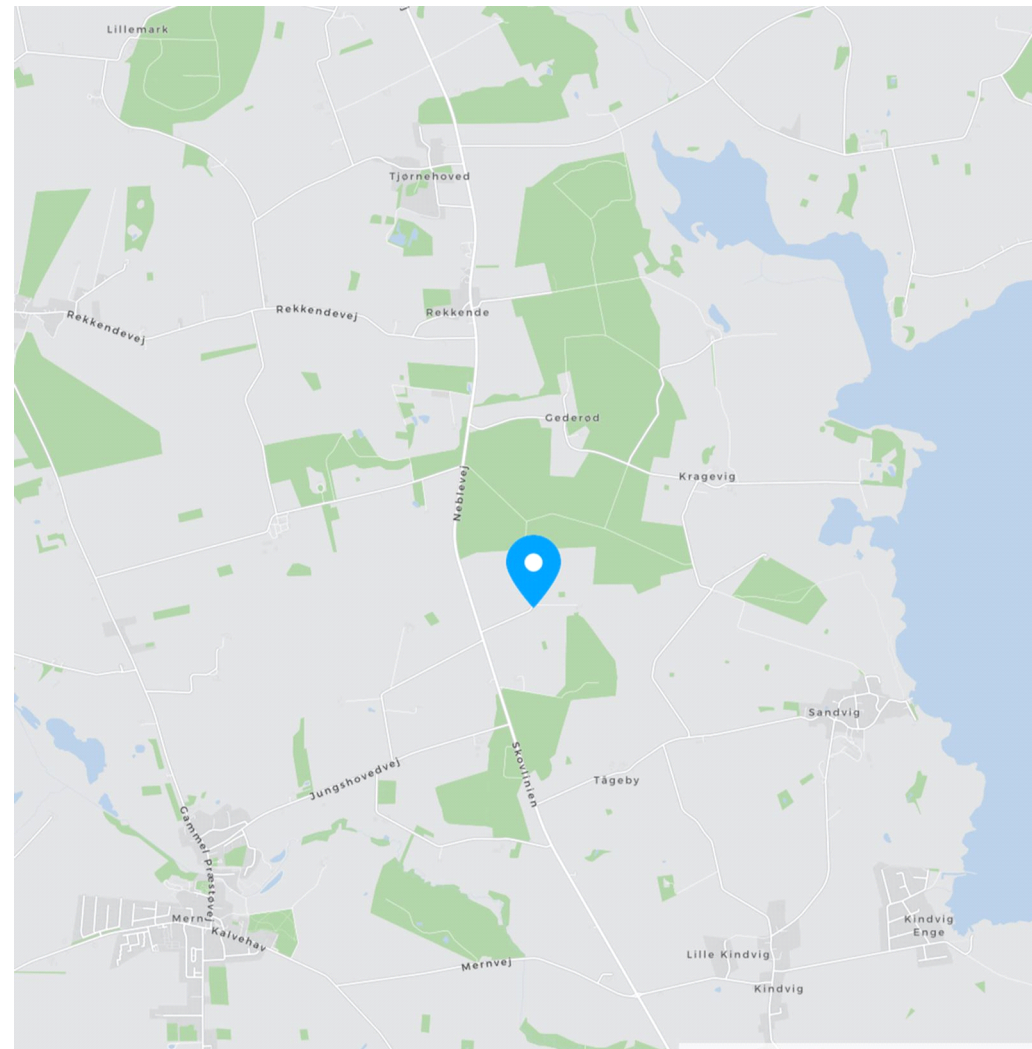
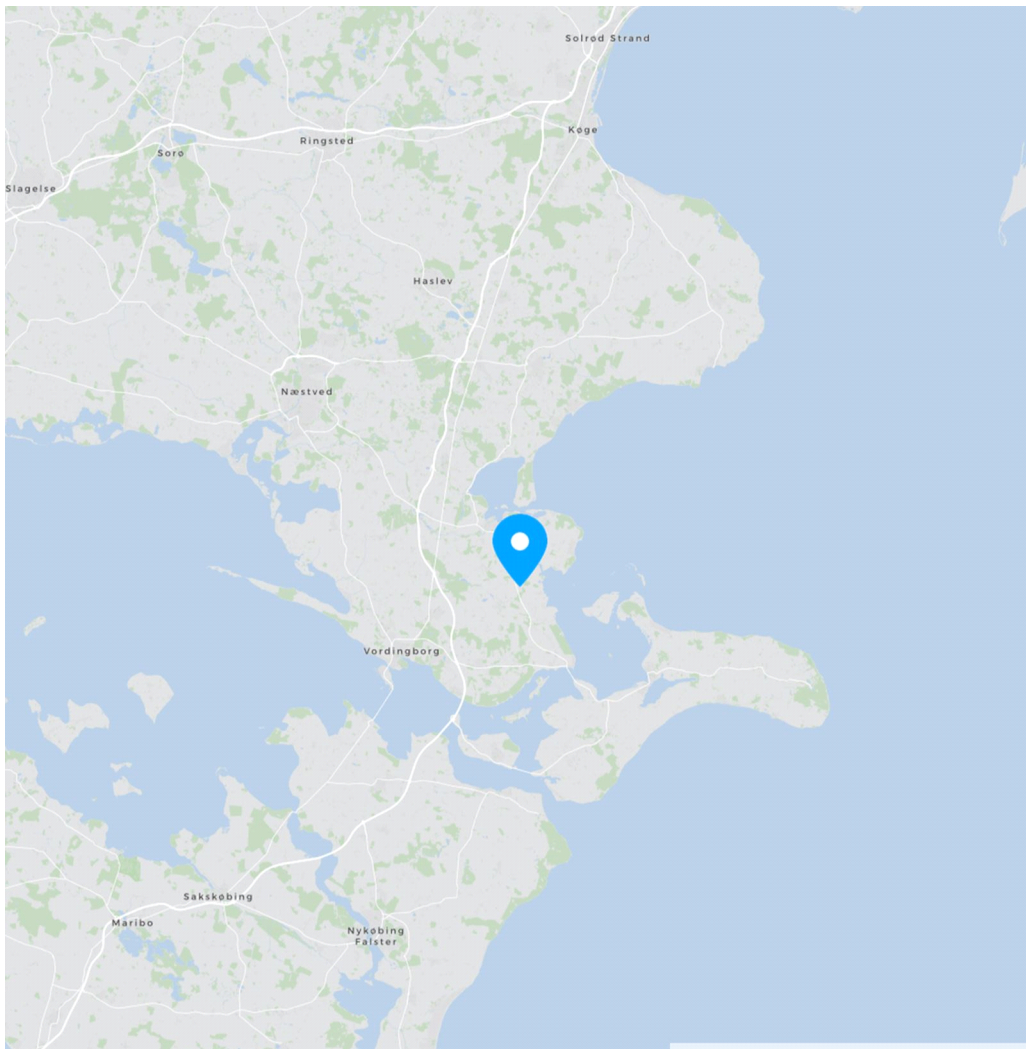


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.499.000

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

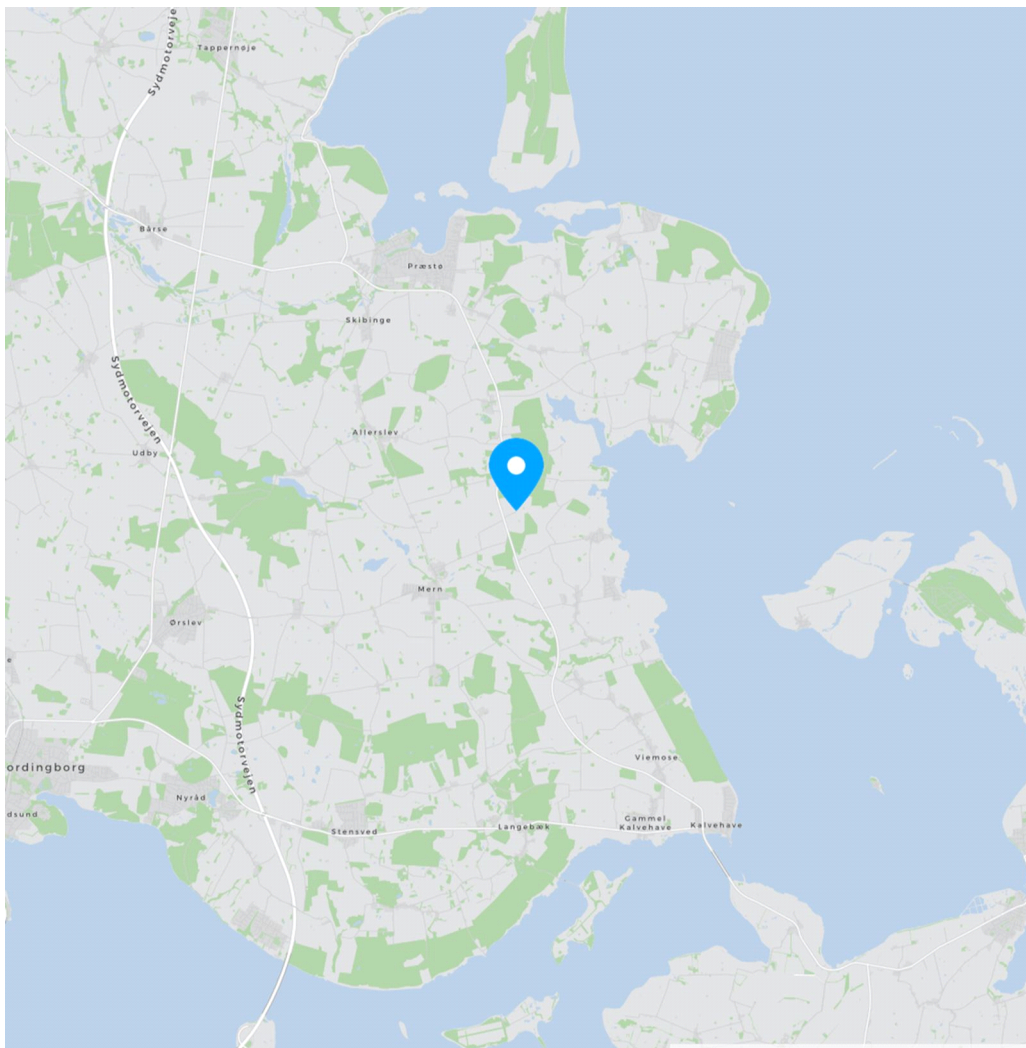
Dato: 08.07.2025



Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.499.000

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

Dato: 08.07.2025



Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.499.000

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

Dato: 08.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 1 c Skalsby, Mern
BFE-nr.: 2546878
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Offentlig/Øvrige
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1867/2003

Arealer*

Grundareal udgør: 2.063 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 207 m²
- heraf Garage 54 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 59 m²
Boligareal i alt: 212 m²
Andre bygninger: 19 m²
- heraf Overdækning 19 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.258.000 kr.
Grundværdi: 444.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.006.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 355.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, indbygningsovn, keramisk el-kogeplade, køleskab, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, væghængt brændeovn
(alder ubekendt) og faste tæpper som beset.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.01.1934 lbnr. 914527-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv

Kommuneplan: 2022-2034

Grundejerforening: Nej

Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.499.000

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

Dato: 08.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til policen

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Tryg Forsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 31.300 Forbrug: 1.732,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og luft/luft varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Oliefyr, væghængt brændeovn i stue (alder ukendt) og luft-til-luft varmepumpe. Gulvvarme i enkelte rum. Indskud til vandværk er betalt. **Bygning 1** (bolig) har energimærke C med et beregnet samlet varmemeforbrug på kr. 19.600 fordelt på 1.132 liter fyringsgasolie og 1.055 kWh elektricitet. **Bygning 2** (anden bygning til helårsbeboelse) har energimærke D med et beregnet varmemeforbrug på kr. 11.700 fordelt på 600 liter fyringsgasolie og 1.052 kWh elektricitet.

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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til side 5

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Beskyttede sten- og jorddiger

Der er beskyttede sten- og jorddiger på ejendommen

Skovbyggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje



Adresse: Skalsbyvej 2, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 1.499.000

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

Dato: 08.07.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.133	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.499.000
Grundskyld	kr.	4.795	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.000
Husforsikring	kr.	6.150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.489			
Skorstensfejning	kr.	1.436	I alt	kr.	1.527.850
Rottebekæmpelse	kr.	160	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.		
Tømning bundfældningstank	kr.	800			
Ejerudgift i alt 1 år		21.963			

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 8.249 md./ 98.988 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.535 md./ 78.425 år v/27,32%
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: 03.07.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. 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. 1.499.000

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) 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
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	362.585	362.585	385.035	DKK	3,52	47.177	10,25	3,21			Nej	
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	356.475	377.978	379.200	DKK	-0,21	34.536	13,25	2,89			Nej	

Energimærkning:

Bygning 1 (bolig) har energimærke C med et beregnet samlet varmekonsum på kr. 19.600 fordelt på 1.132 liter fyringsgasolie og 1.055 kWh elektricitet. **Bygning 2** (anden bygning til helårsbeboelse) har energimærke D med et beregnet varmekonsum på kr. 11.700 fordelt på 600 liter fyringsgasolie og 1.052 kWh elektricitet

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". I løbet af 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en ekstraordinær aktivitet, men i 2022 har der været en tydelig afmatning både i antallet af salg og i salgspriserne. I 2023 ser vi frem til et spændende og lokalt mere stabilt boligmarked, som er mere i overensstemmelse med det normale. Ikke desto mindre vil vi fortsat opretholde et højt tempo til glæde for vores kunder, både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.300 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.