

Lekkendevej 7

4735 Mern

PRIS	3.495.000
UDBETALING	175.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	20.089
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	15.875
EJERUDGIFT (MD.)	2.265
BOLIGAREAL	344 m ²
CARPORT	58 m ²
UDHUS	30 m ²
GRUNDAREAL	5,1108 ha
VÆRELSE	8
ANTAL ETAGER	2
BYGGEÅR	1900/2000
SAGSNUMMER	PH00422
EJENDOMSTYPER	Fritidslandbrug
ENERGIMÆRKE	C

Naturskøn beliggenhed med unik indretning og masser af plads

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: Lekkendevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: PH00422
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

På Lekkendevej 7 kan boligdrømmene slippes løs på de 5,1 hektar jord og en ejendom i 2 plan med 8 værelser.

I en radius af få kilometer er der både skole, pasningstilbud og indkøb. Det tager ikke lang tid at nå motorvejen med blot lidt over én times kørsel til København.

Beboelsen er en tre-længet bygning med 344 m². Derudover indeholder ejendommen en hestestald med ni bokse og porte i begge ender, hvoraf den ene er elektrisk. Hertil også en drænet helårsanvendelig 20x60 meter ridebane til både spring og dressur. I tilknytning til staldbygningen ligger der en lade. I haven er der flere terrasser, solkroge og en havedam.

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: Per Ejby



HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk

Adresse: Lekkendevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: PH00422
Ejerudgift/md.: 2.265

Dato: 30.04.2024

I perioden 2000-2017 har man foretaget renoveringer og nybyg såsom kvist med kobberbelagte sider og blyindfattede ruder, kostbart udstyret køkken, omfattende renovering af havestuen og opsat en eksklusiv trappe fra spisestuen, der også er moderniseret.

Indretningen præges af unikke finesser heriblandt middelalderlige, håndlavede kakler og senbilleder fra det gamle Persien. Alle materialevalg er af ypperste kvalitet, eksempelvis er køkkenbord, væg og kaminopsats fremstillet i granit og udhugget af samme blok for et gennemgående mønster.

Boligen er indrettet med et indgangsparti, der består af et bryggers og fire disponible rum, herunder et sadelrum.

Fra det rummelig bryggers træder man ind i en fordelingsgang, der fører til to værelser og et badeværelse samt det store køkken-alrum og to stuer en suite i forskudt niveau. Som en ekstra luksus for vinelskeren kan nævnes, at der i boligen ligeledes er et isoleret opbevaringsrum til vin.

På 1. sal er der yderligere fire værelser af vekslende størrelse og et badeværelse. Annekset tilbyder badefaciliteter samt to disponible rum og en lille gang.

Adresse: Lekkendevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: PH00422
Ejerudgift/md.: 2.265

Dato: 30.04.2024



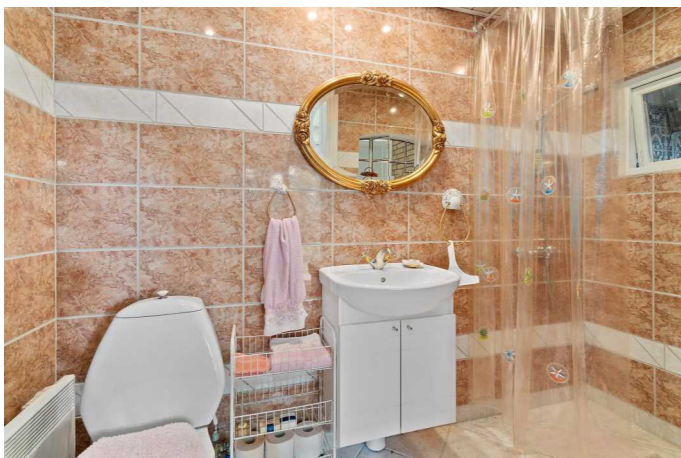
Anneks



Anneks



Anneks



Anneks



Udestue



Udestue

Adresse: Lekkendevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: PH00422
Ejerudgift/md.: 2.265

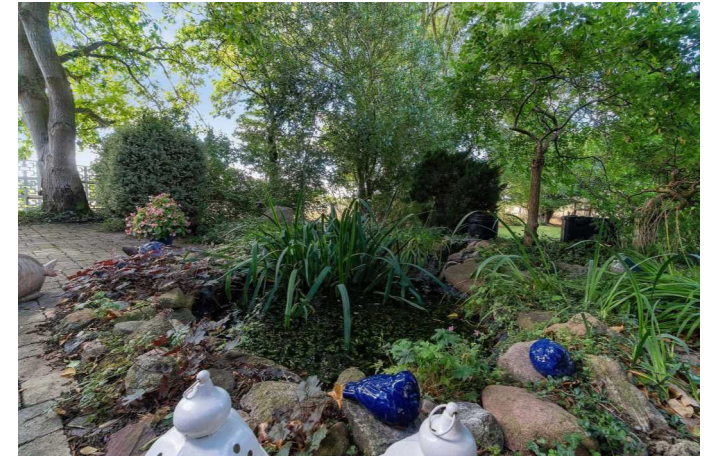
Dato: 30.04.2024



Udestue



Udestue



Terrasse



Terrasse



Haven

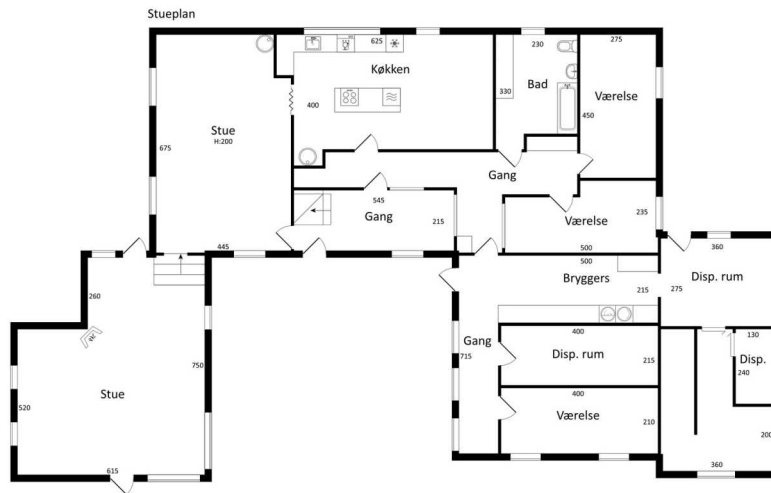
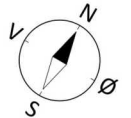
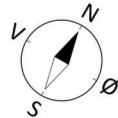


Terrasse

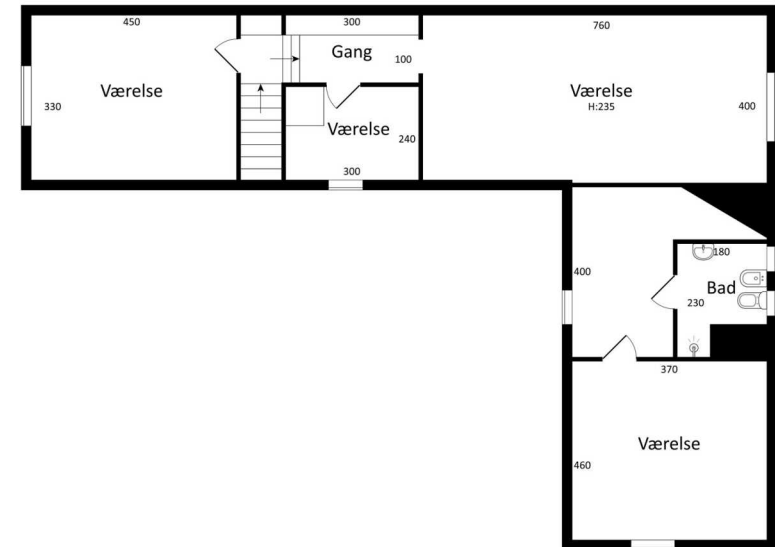
Adresse: Lekkendevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: PH00422
Ejerudgift/md.: 2.265

Dato: 30.04.2024



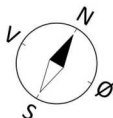
1. sal



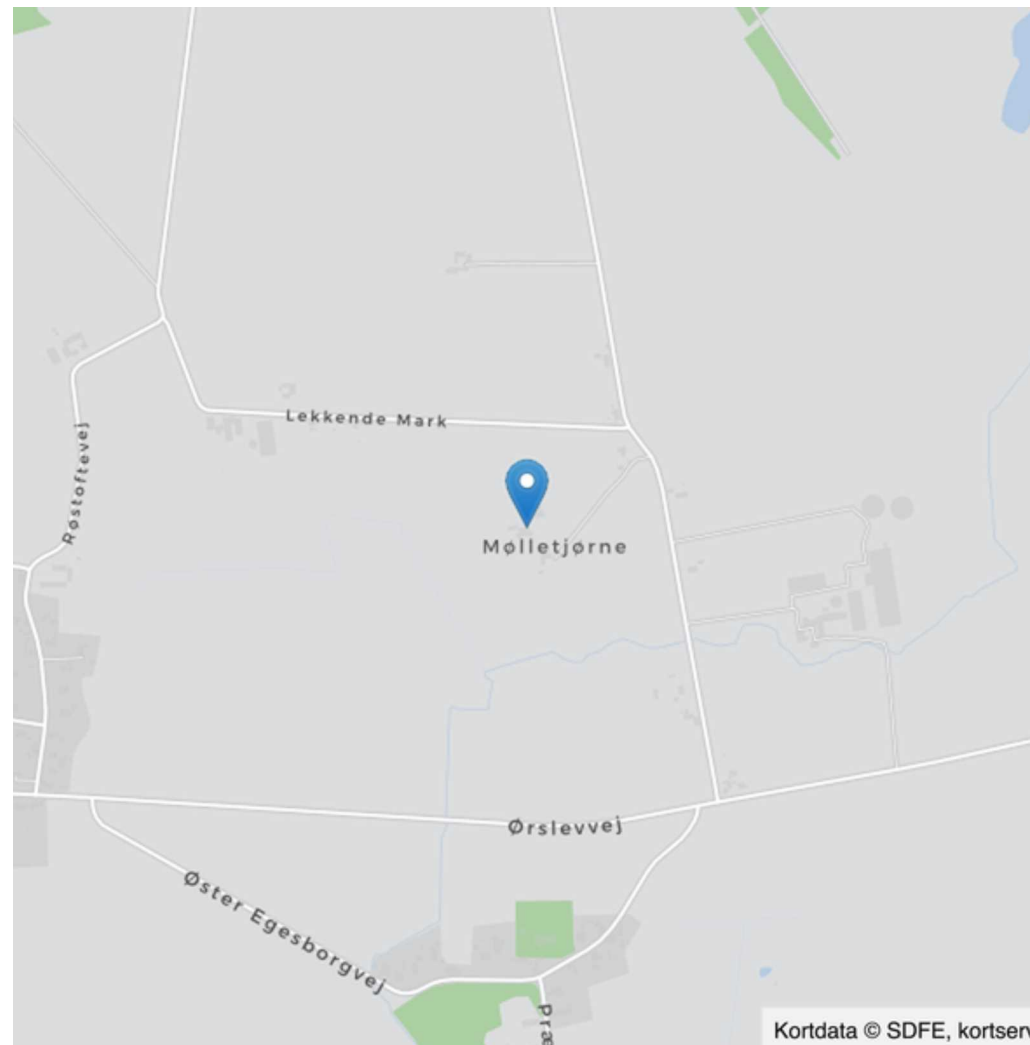
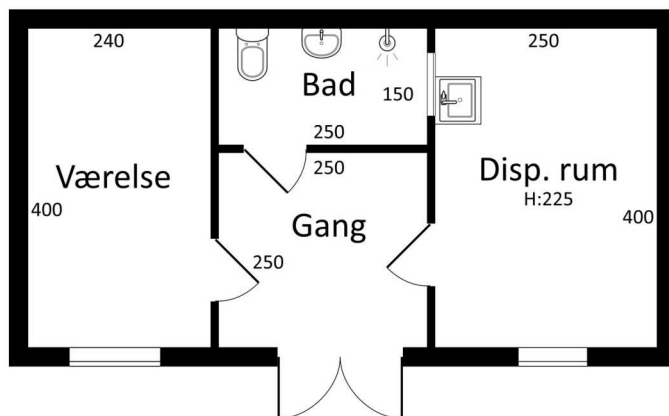
Adresse: Lekkendevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: PH00422
Ejerudgift/md.: 2.265

Dato: 30.04.2024



Anneks





Adresse: Lekkendevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: PH00422
Ejerudgift/md.: 2.265

Dato: 30.04.2024

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
17 b Lekkende By, Ø. Egesborg	3,4019 ha	0 m ²
18 c Lekkende By, Ø. Egesborg	1,7089 ha	725 m ²
Arealer i alt	<u>5,1108 ha</u>	<u>725 m²</u>

Arealerne fremgår af Tingbogsattest

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 3 Garage, carport, udhus	58 m ²	
Nr. 3 Anden bygning til helårsbeboelse	37 m ²	37 m ² **
Nr. 2 HESTESTALD MED ISOLERET LEJER OG MUR SAMT INDLAGT VAND, Sammenbygget med bygn 5	260 m ²	
Nr. 5 SAMMENBYGGET MED bygn 2	330 m ²	
Nr. 3 Anneks & yderligere 45 kvm. overdækket areal	37 m ²	
Bygningsareal i alt	<u>722 m²</u>	<u>37 m²</u>

** Areal medtages tillige på side 2 under boligareal i alt.

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja Nej

Ja Nej

Ja Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Offentlig.

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen.

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Ingen.

Om udlejning af jagtret oplyses, at Tilfalder ejeren.

Om udlejning af fiskeret oplyses, at Tilfalder ejeren.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Ingen.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Ja - der er ca. 4 hektar bortforpagtet til naboen, med Ja Nej

en årlig indtægt på kr. 23.000,00

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen Ja Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget Ja Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Ja/Ja.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Ja Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer Ja Nej

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Da ejendommen ikke anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse Ja Nej

Ingen.

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses

Ingen.



Adresse: Lekkendevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: PH00422
Ejerudgift/md.: 2.265

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	17 b Lekkende By, Ø. Egesborg m.fl.
BFE-nr.:	1322466
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig & privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Jordvarme
Opført/ombygget år:	1900/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.239.000 kr.
Grundværdi:	287.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.791.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	8.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	5,1108 ha
- heraf vej	725 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	260 m ²
- heraf Udhus	30 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	114 m ²
**Boligareal i alt:	381 m ²
Andre bygninger:	685 m ²
- heraf driftsbygninger m.v.	627 m ²
- heraf Carport	58 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge

BBR-meddelelsen.

**Boligareal fordelt på hovedbyg. 344 m² & Anden bygning til helårsbeboelse på 37 m².

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 01.10.1907 lbnr. 943603-29 Tillægstekst Dok om jagtpassageret mv
29_E-V_115
Nr. 2 lyst d. 21.04.1934 lbnr. 943604-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
29_E-V_115
Nr. 3 lyst d. 05.01.1938 lbnr. 943605-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
29_E-V_115
Nr. 5 lyst d. 14.04.2016 lbnr. 1007214685 Filnavn:
3297349a-ab2c-49eb-8682-9e7951c7ea8d

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lekkendevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: PH00422
Ejerudgift/md.: 2.265

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til eksisterende police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 23.649 Forbrug: 17.557,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Da der er tale om en landbrugsejendom, er denne omfattet af reglerne om

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Da der er tale om en landbrugsejendom, er denne ikke omfattet af reglerne om elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 2.239.000

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 11.000

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 287.000

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 276.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.



Adresse: Lekkendevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: PH00422
Ejerudgift/md.: 2.265

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.135	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	2.733	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Husforsikring	kr.	10.867	I alt	kr.	3.517.850
Renovation	kr.	3.631			
Skorstensfejning	kr.	485	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	331	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

27.182

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/nettoydelelse 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.089 md./ 241.072 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.875 md./ 190.501 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: 30.04.2024
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

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/landingside>



Adresse: Lekkendevej 7, 4735 Mern
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: PH00422
Ejerudgift/md.: 2.265

Dato: 30.04.2024

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:

Ingen.

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
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.066.000	1.056.343	1.057.775	DKK	-0,23	7.905	21,75	1,04			Nej	



HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk



Ejendomsmæglerfirmaet Henrik Ejby ApS

Rådhusstorvet 4B
4760 Vordingborg

Telefon: 71994760
E-mail: info@henrikejby.dk
Hjemmeside: www.henrikejby.dk

Velkommen til en spændende verden med spændende ejendomme og gode oplevelser.

Som uafhængig mæglerforretning, med næsten 50 års erfaring, har vi friheden til udelukkende at fokusere på dig og dine interesser.

Vi sælger boliger. Intet andet.

Vi dækker hele den sydlige del af Sjælland, Møn, Bogø, Lolland og Falster, hvor vi varetager køb og salg af alle typer private boliger - både villaer, rækkehuse, lejligheder, fritidshuse, små landbrug samt liebhaveri.

Hvis ejendommen er den rigtige er det uden betydning hvor den ligger. Vi tænker salg af boliger på en ny måde og laver individuelle tiltag, der passer til boligen.

Per Ejby
Senior konsulent

Mobil: 20835195
E-mail: per@henrikejby.dk

