

REAL



Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	145
Kontant	1.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.205	Grund m ²	1.151
Byggeår/ombygget	1940/1990	Energimærke	F

Sagsnr. **611-3584**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

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: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 09.04.2026



Flot byggestil fra år 1940 i Damsholte

Charmierende ejendom fra 1940 opført i gule sten med stråtag og sprossevinduer.

Beliggende i naturskønne omgivelser med direkte udsigt til engarealer og Damsholte Kirke.

Den smukt anlagte og vilde have skaber en idyllisk atmosfære omkring huset.

Ejendommen rummer gode udhus- og værkstedsfaciliteter samt mange anvendelsesmuligheder.

Flexbolig med offentlig kloak og centralvarme – ideel som både helårs- og fritidsbolig.

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: Martin Ryberg



Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 09.04.2026

Flexbolig på Vestmøn

<h3 data-start="195" data-end="268">**Charmierende ejendom med sjæl og naturskøn beliggenhed i Damsholte**</h3>Drømmer du om en bolig med atmosfære, ro og udsigt over åbne landskaber? Denne charmerende ejendom fra 1940, opført i klassiske gule sten med stråtag og sprossevinduer, emmer af karakter og ægthed. Huset er beliggende direkte ud til smukke engarealer med en betagende udsigt til Damsholte Kirke – en sjældent idyllisk beliggenhed, hvor natur og historie mødes. Til den anden side ligger Grønsundvej, som er én af indfaldsvejene til Stege.

Ejendommen er omgivet af en smukt anlagt og vild have, der indbyder til udfoldelse i det grønne.

Indenfor byder boligen på et hyggeligt og funktionelt indrettet hjem: Du ankommer til et indgangsparti med entré, hvorfra der er adgang til to oprindelige værelser med trægulve samt et badeværelse med badekar. Herfra er der også nedgang til husets fyrkælder.

Boligens hjerte er den højloftede og smukt oplyste opholds- og spisestue, som ligger i åben forbindelse med køkkenet – et skønt samlingspunkt med masser af atmosfære og udsigt til haven.

Fra en separat indgang er der adgang til et stort, disponibelt rum, der kan bruges som bryggers, værksted, hobbyrum eller efter behov.

På 1. salen findes en repos samt et soveværelse og et hyggeligt gæsteværelse – perfekt til både fast beboelse og som fristed til weekender og ferier.

Ejendommen rummer desuden udhus og værksteds-/hobbyrum, som giver gode muligheder for opbevaring eller kreative projekter.

Huset er tilsluttet offentlig kloak, opvarmes med centralvarme og indbygningsovn – og er registreret som flexbolig, hvilket giver stor fleksibilitet i anvendelsen.

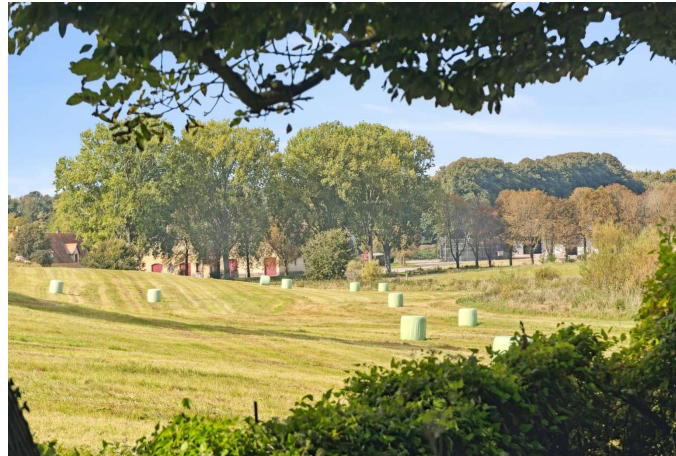
<hr data-start="1783" data-end="1786">



Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 09.04.2026



Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

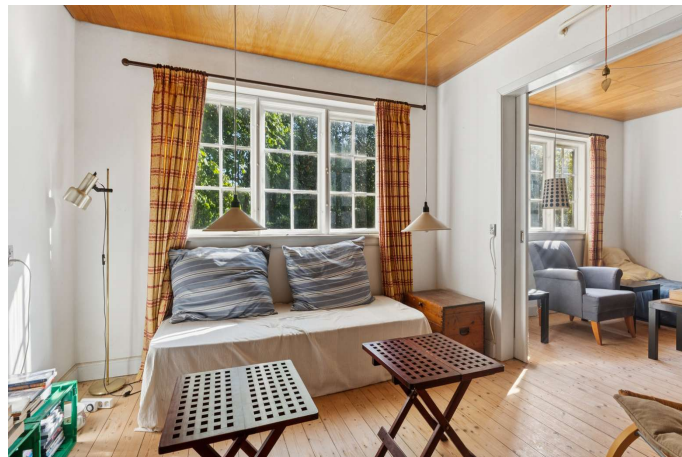
Dato: 09.04.2026



Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 09.04.2026



Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 09.04.2026

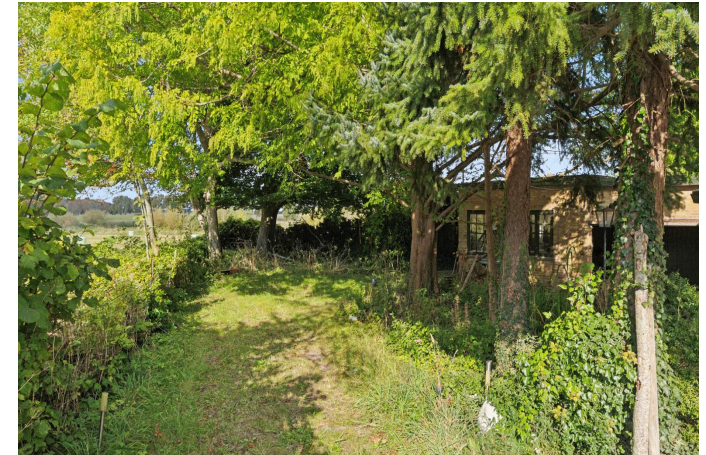




Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 09.04.2026



Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 09.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar



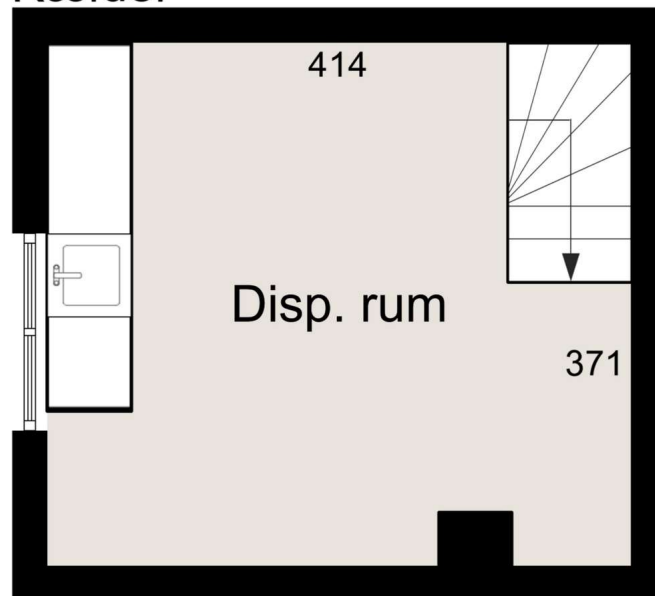
Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 09.04.2026



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	1an Marienborg Hgd., Damsholte
BFE-nr.:	2601599
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1940/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	732.000
Grundværdi:	226.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	585.600
Grundlag for grundskyld:	180.800

Arealer**

Grundareal:	1.151 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	19 m ²
Udhus:	50 m ²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.01.1940 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 08.05.1947 - Dok om vandværk mv
- Nr. 3: 16.11.1951 - anm byrder, anm hæftelser Dok om fredning,
- Nr. 4: 27.10.1977 - Dok om byggelinier mv, Om resp se akt
- Nr. 5: 17.08.1981 - Dok om adgangs begrænsning mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan L 12.04 - Landsby Damsholte

Tilbehør:

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

Komfur, emhætte, køleskab, opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 48.000 Forbrug: 3.465 Liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.987	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.441	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.188
Skorstensfejning	kr.	1.394	I alt	kr.	1.216.238
Rottebekæmpelse	kr.	159	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	16.546			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.463			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.598 md. / 79.171 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.240 md. / 62.875 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 09.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Servitut om fredning af bygning

Køber er bekendt med den tinglyste servitut om fredning af ejendommen herunder fremtidige ændringer og evt. tilbygninger. Spørg medvirkende ejendomsmægler for information herom.

Pejseindsats der er produceret FØR 1. januar 2003:

Ejendommens pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Kirkebyggelinjer

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der

ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

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

RealMæglerne Ryberg og Thorsbro, Møn

Én af de vigtigste faktorer når en ejendom skal sælges er kendskabet til det marked der opereres i. Vi kender øen som vores egen bukselomme og tilsammen har vi mere end 40 års erfaring at trække på.

Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge.

Ønsker du en uforpligtende salgsvurdering eller er du på udkig efter en bestemt type ejendom, så er du meget velkommen til at kontakte os alle ugens dage mellem 8-22 på telefon 7217 0772.