

REAL



Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	299
Kontant	4.750.000	Erhverv m ²	72
Ejerudgift	3.043	Grund m ²	69.980
Byggeår/ombygget	1903/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **611-2969**

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: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 11.04.2026



Smuk og velholdt landejendom med 7 hektar jord

Er du på udkig efter en skøn landejendom med hele 7 hektar jord og adgang til vandet via kanalen?

Sætter du samtidig pris på gode jagt- og fiskemuligheder i skøn natur?

Gør det heller ikke noget, hvis selve bygningsværket er velholdt og fuldstændig klar til indflytning - evt. flere familier sammen?

Så skal du ikke snyde dig selv for en fremvisning af Røddingevej 58.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for aftale om fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.

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: Nicolaj Thorsbro



Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 11.04.2026

Smuk og velholdt landejendom med 7 hektar jord

Er du på udkig efter det ultimative tilflugtssted i smukke, naturskønne omgivelser? Så er denne totalrenoverede landejendom på Vestmøn det perfekte match for dig! Med hele 7 hektar jord og en beliggenhed, der nærmest synes taget ud af en naturskønhed, er dette hjem skræddersyet til naturelskere og jagtentusiaster med masser af ænder, fasaner og råvildt.

Du får oven i købet en dejlig have med mange gode "kroge", hvor solen kan nydes. Dertil bålplads, røgovn, grill til det "naturlige køkken" samt ikke mindst egen sø på ca. 600 m².

Stuehuset er blevet omhyggeligt renoveret og er sammenbygget med en længe, der indeholder et fyrrum, et værksted og en garage, så du har masser af plads til opbevaring og værksted. Derudover finder du en fritliggende 72 kvadratmeter stor lade/maskinhus. Tagetagen i ejendommen er endnu uudnyttet, men vil nemt kunne inddrages og føjes op til 180m² til boligarealet. Desuden er der indrettet en 25 kvadratmeter indbygget terrasse i gavlparket med en fantastisk udsigt over vandet.

Ejendommen byder på moderne komfort med gulvvarme overalt og en velgennemtænkt indretning. Du træder ind i en klinkebelagt entre/fordelingsgang, der fører dig videre til en hyggelig vinkelstue med parketgulv og et soveværelse med parketgulv og indbygget walk-in closet. Der er desuden to badeværelser med muret brusenicher og tre store værelser med parketgulv. Det rummelige bryggers er klinkebelagt og udstyret med vaskemaskine, tørretumbler og mere.

Køkkenet er et imponerende 56 kvadratmeter stort køkken/alrum med klinkebelægning og en hyggelig brændeovn. Køkkenet er af høj kvalitet fra AUBO med kirsebærkøkkenskabe og granitbordplade samt Gorenje og Blomberg hårde hvidevarer. Herfra er der udgang til en ca. 70 kvadratmeter stor vestvendt flisebelagt terrasse, hvor der er etableret et muret udekøkken med plads til gasgrill, kulgrill og gasblus. Du finder også en udepejs til hyggelige sommeraftener.

Ejendommen er opført i gråfilset murværk med et rødt tegltag, og hele ejendommen er blevet malet i 2024. Opvarmningen sker via et pillefyr. Der er en stor varmtvandsbeholder til brug for varmt vand i sommerperioden.

Dette er en pragtfuld liebhaverejendom med masser af plads og muligheder, som du ikke må gå glip af, hvis du elsker naturen og jagtoplevelserne! Ejendommen byder desuden på adgang til vandet via kanalen og har dermed fantastiske fiskemuligheder, der fuldender oplevelsen af det perfekte landlige paradis.

Ved frasalg af en del af jorden vil ejendommen kunne opnå flexboligtilladelse.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for aftale om fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.

Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 11.04.2026



Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 11.04.2026





Adresse: Rødningevej 58, Rødninge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 11.04.2026

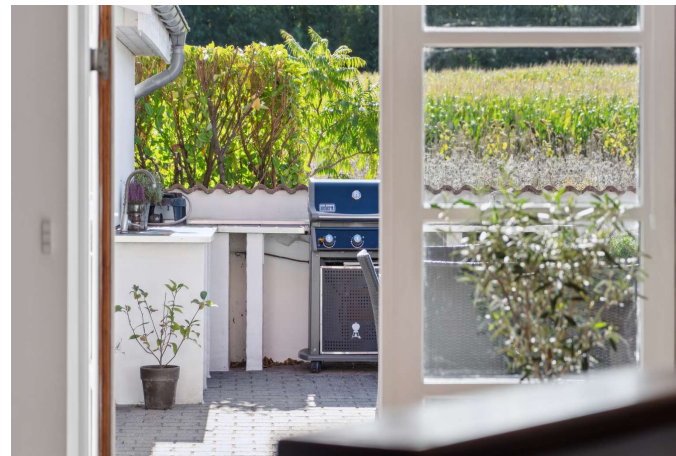




Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 11.04.2026





Adresse: Rødningevej 58, Rødninge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 11.04.2026

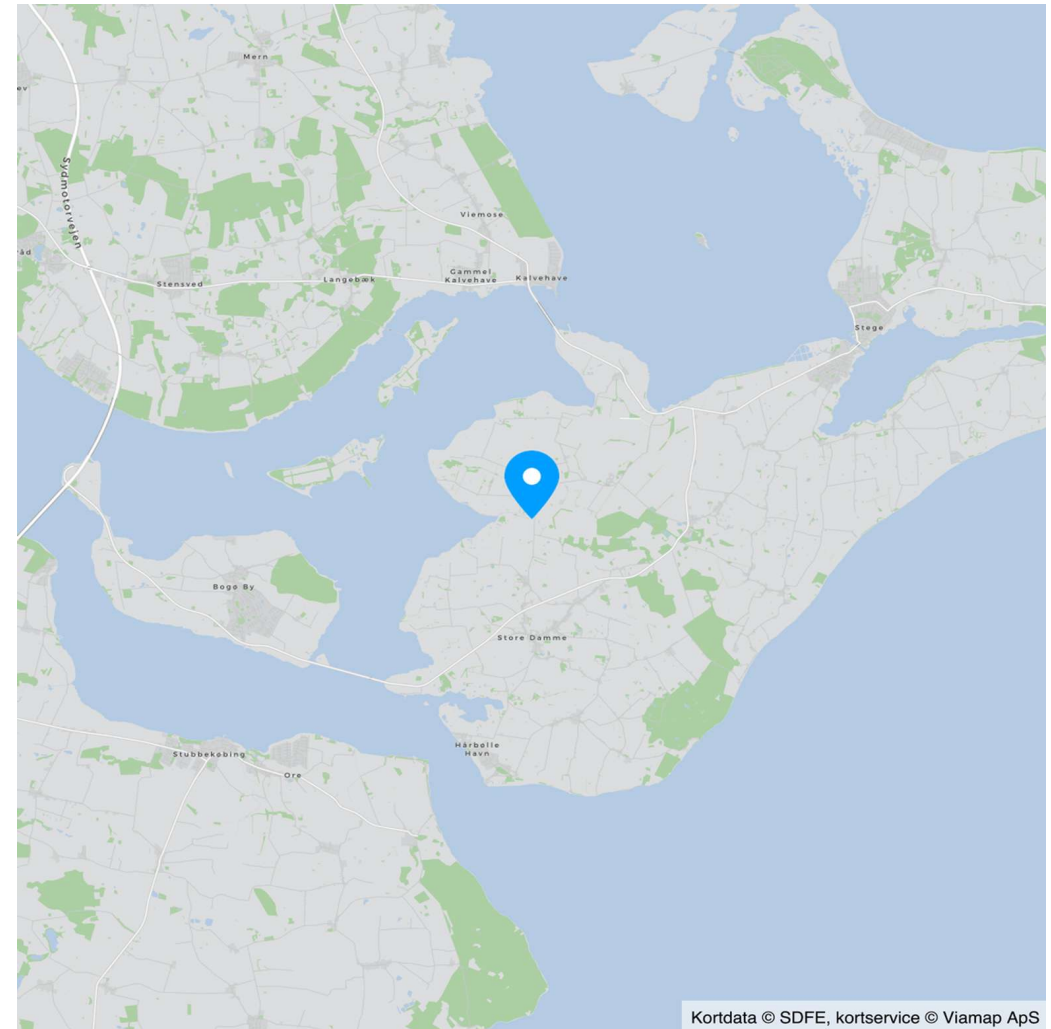




Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 11.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Landejendom
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 6b Røddinge By, Damsholte
BFE-nr.: 8446155
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Opført/ombygget år: 1903/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 2.136.000
Grundværdi: 1.174.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.708.800
Grundlag for grundskyld: 939.200

Arealer**

Grundareal: 69.980 m²
Boligareal i alt: 299 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 72 m²
Garage: 55 m²

** 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: 08.01.1941 - Dok om byggelinier mv,
- Nr. 2: 16.04.1953 - Dok om byggelinier mv vedr 5B bivej 9
- Nr. 3: 21.12.1957 - Vedtægten for landvindingslaget mv,
- Nr. 4: 09.03.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- Nr. 5: 30.03.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- Nr. 6: 16.08.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur, gas (Voss). Ovn (Gorenje). Emhætte (Silverline). Køleskab. Opvaskemaskine (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Storstrøm 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.: 21.000 Forbrug: 6 tons
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede forbrug består af 6,2 tons træpiller til kr. 18.800 samt 981 kWh elektricitet til kr. 2.200. I alt beregnet forbrug kr. 21.000.

Sælgers forbrug har udgjort 7-8 paller træpiller årligt til en pris på mellem 21.000-24.000 (år 2021-2023).

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 salgssopstillingens 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: Energimærke C



Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 11.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.715	Kontantpris	kr.	4.750.000
Grundskyld	kr.	12.679	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Renovation	kr.	4.810	I alt	kr.	4.780.350
Skorstensfejning	kr.	1.463	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	141			
Husforsikring	kr.	8.707			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.515			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.952 md. / 311.424 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.618 md. / 247.412 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: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 11.04.2026

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

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats

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

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. Bevaringsværdi = 6. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Enkeltbetalingsordninger

Ejendommen har tilhørende enkeltbetalingsordninger til en værdi af 8.000,-.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

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. 2.231.000

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 1.216.000.

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

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.