



REAL

Busenevej 20, Mandemark, 4791 Borre

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m ²	1.179
Kontant	995.000		
Ejerudgift	1.238		

Sagsnr. **611-3129**

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: Busenevej 20, Mandemark, 4791 Borre
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3129
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 17.04.2026



Naturoase på det yderste Østmøn – hvor himmel, hav og bakker mødes

Drømmer du om at bo midt i naturens ro og skønhed? Så er denne grund i Mandemark noget helt særligt. Her finder du en sjældent udbudt mulighed for at skabe dit drømmehjem omgivet af Østmøns betagende landskab.

Grunden ligger let skrånende mod syd og byder på en vidunderlig udsigt over det kuperede, grønne terræn – perfekt for dig, der ønsker at vågne op til fuglesang, åbne horisonter og fredelige omgivelser.

Mandemark er en idyllisk landsby omgivet af bakker, marker og nærhed til Møns klint og Østmøns unikke natur. Her er der både ro og rum til fordybelse – hvad end du søger helårshjem eller flexbolig.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på telefon 72 17 07 72 for mere information.

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: Busenevej 20, Mandemark, 4791 Borre
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3129
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 17.04.2026

Naturskønt fristed i hjertet af Østmøns landskab – byggegrund i Mandemarke

Drømmer du om at bo midt i naturen – med åbne vidder, fredfyldt landskab og en rolig atmosfære lige uden for døren?

På det naturrige Østmøn, i den idylliske landsby Mandemarke, udbydes nu en sjældent udbudt helårsgrund med en enestående beliggenhed I 2. række. Her bor du ved kuperet terræn, grønne marker og nærhed til klinter, enge og de særlige naturtyper, der gør Østmøn til noget helt unikt. Landskabet omkring dig er præget af stilhed, fuglesang og skiftende årstiders farvespil – og her får du følelsen af at være ét med naturen.

Grunden ligger højt og tilbagetrukket, næsten for enden af en blind stikvej, hvilket sikrer både udsigt og privatliv. Fra grunden er der frit kig ud over det smukke, bølgede landskab, hvor naturen folder sig ud i alle retninger og inviterer til både ro og oplevelser.

Der er tale om en helårsgrund, men med mulighed for flexboligtilladelse, hvilket giver dig frihed til at anvende boligen som enten helårsbeboelse eller sommerhus. Grunden er fuldt byggemodnet – med alle tilslutningsafgifter til spildevand, vand og el betalt.

Her får du et sjældent fristed, hvor naturens ro og skønhed er i centrum – perfekt til dig, der søger et liv i balance, væk fra byens støj.

Mulighed for at tilkøbe tilstødende matrikel mod vest på 570m².

Lyder det som noget for dig, så kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på telefon 72170772 og hør mere.



Adresse: Busenevej 20, Mandemark, 4791 Borre
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3129
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 17.04.2026





Adresse: Busenevej 20, Mandemark, 4791 Borre
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3129
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 17.04.2026





Adresse: Busenevej 20, Mandemark, 4791 Borre
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3129
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 17.04.2026





Adresse: Busenevej 20, Mandemark, 4791 Borre
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3129
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 3h Mandemark By, Magleby
BFE-nr.: 100578233
Parcel nr.:
Zonestatus: Landzone
Vand: Ingen vandforsyning
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Intet afløb

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 995.000
Grundlag for grundskyld: 796.000

Arealer

Grundareal udgør: 1.179 m²
- heraf vej 27 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan L 14.05 - Landsby Mandemark

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Busenevej 20, Mandemark, 4791 Borre
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3129
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 17.04.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Elinstallation er nedtaget den 13.01.2022 og der er hvilende rettigheder til 63A i 10 år fra nedtagning.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Busenevej 20, Mandemark, 4791 Borre
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3129
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.060	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	10.746	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	50	I alt	kr.	1.002.850
<p>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.</p> <p>Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.856			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.852 md. / 70.225 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.558 md. / 54.702 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: 08.04.2026

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: Busenevej 20, Mandemark, 4791 Borre
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3129
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 17.04.2026

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

Anslåede udgifter

Ejendomsmægleren har anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, grundskyld samt ejerudgifter generelt, i nærværende salgsoptilling. De anslåede værdier, der ligger til grund for de anslåede skattebetalinger i salgsoptillingens ejerudgifter, er for indeværende år. Eventuelle afvigelser mellem salgsoptillingens værdier og beløb, samt Vurderingsstyrelsens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

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.