



REAL

Søndre Landevej 36, Råby, 4791 Borre

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	176
Kontant	2.995.000	Erhverv m ²	120
Ejerudgift	2.738	Grund m ²	4.793
Byggeår	1907	Energimærke	D

Sagsnr. **611-3245**

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: Søndre Landevej 36, Råby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3245
Ejerudgift/md.: kr. 2.738

Dato: 05.03.2026



Rolige omgivelser og flot udsigt på Østmøn!

Leder du efter et større landsted, med flot udsigt over det Østmøske landskab og til vandet?

Har du brug for gode udhusbygninger og plads?

Er det en fordel at stuehuset er pænt moderniseret med mulighed for mere?

Så skal du bestemt kigge nærmere her!

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os på tlf. 72170772.

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: Kathrine Bernhøft Jensen



Adresse: Søndre Landevej 36, Råby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3245
Ejerudgift/md.: kr. 2.738

Dato: 05.03.2026

Rolige omgivelser og flot udsigt på Østmøn!

Velkommen til denne smukt beliggende ejendom midt i den skønne østmønske natur. Dette store landhus imponerer med sine flotte detaljer og rummelige atmosfære, præget af de høje lofter, hvide facader, sorte betontagsten og charmerende sprossede vinduer.

Indenfor byder ejendommen på store, lyse rum med en behagelig loftshøjde. Du træder ind via en rummelig entré med god plads til overtøj og sko. Herfra fører en fordelingsgang til et stort værelse og et lyst badeværelse med bruseniche. Endnu et stort værelse giver ekstra plads til overnattende gæster eller som børneværelse.

Den store spisestue er hjemmets hjerte, med plads til et stort langbord, et fantastisk lysindfald fra de mange vinduer og direkte udgang til en dejlig træterrasse. Herfra kan du nyde den flotte udsigt over haven og de omkringliggende marker og så har du faktisk også vandudsigt. Den hyggelige opholdsstue har plads til et stort sofaarrangement og byder på en afslappende atmosfære med sin brændeovn - perfekt til hyggelige aftener.

Køkkenet er blevet renoveret under sælgers ejerskab og fremstår moderne med hvide fronter og en smuk bordplade i massivt træ. Med gulvvarme og en indrettet spiseplads bliver køkkenet sandsynligvis familiens samlingssted til både lektielæsning og madlavning.

Der er desuden et ældre bryggers og badeværelse, som trænger til modernisering. 1. salen er pt. uudnyttet og tilbyder masser af potentiale for yderligere udvidelse.

Haven er en sand oase, med en fantastisk udsigt, frugtplantage, urtehave, udkigspost og en hyggelig havepavillon. Desuden har du din egen lille skov med gamle træer, perfekt til børnenes leg og eventyr. Flere gode udhusbygninger pryder grunden, herunder en stor ældre stald, en lade og et udhus med fyrrum og værksted, alle i fin stand.

Denne ejendom er perfekt for dem, der søger et roligt og naturskønt hjem med masser af plads og charmerende detaljer.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os på tlf. 72170772.

Adresse: Søndre Landevej 36, Råby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3245
Ejerudgift/md.: kr. 2.738

Dato: 05.03.2026



Adresse: Søndre Landevej 36, Råby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3245
Ejerudgift/md.: kr. 2.738

Dato: 05.03.2026



Adresse: Søndre Landevej 36, Råby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3245
Ejerudgift/md.: kr. 2.738

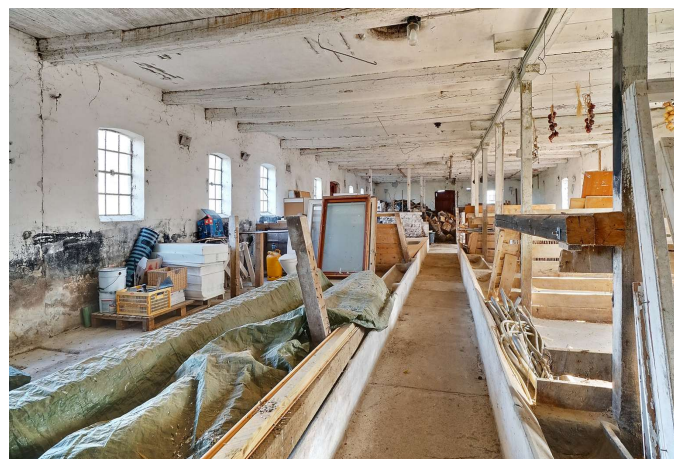
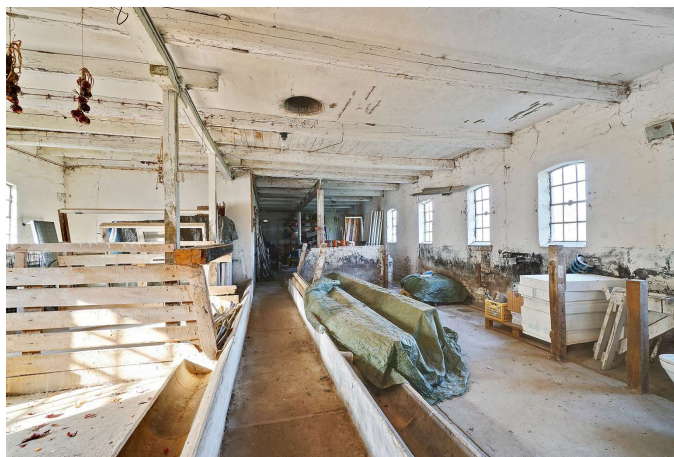
Dato: 05.03.2026



Adresse: Søndre Landevej 36, Råby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3245
Ejerudgift/md.: kr. 2.738

Dato: 05.03.2026



Adresse: Søndre Landevej 36, Råby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3245
Ejerudgift/md.: kr. 2.738

Dato: 05.03.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Søndre Landevej 36, Råby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3245
Ejerudgift/md.: kr. 2.738

Dato: 05.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 7d Råbymagle By, Borre
BFE-nr.: 7275161
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.726.000
Grundværdi: 840.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.380.800
Grundlag for grundskyld: 672.000

Arealer**

Grundareal: 4.793 m²
Boligareal i alt: 176 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 120 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 300 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer 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: 19.10.1992 - Dok om brønd mv, færdselsret mv, Vedr 7A

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn - Siemens, Kogeplade - Siemens, emhætte - Siemens, Mikroovn - Siemens, Køle/fryseskab - Siemens, Opva-
skemaskine - Gorenje, Vaskemaskine - Gorenje.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søndre Landevej 36, Råby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3245
Ejerudgift/md.: kr. 2.738

Dato: 05.03.2026

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.: 39.400 Forbrug: 2.691 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2024

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 salgsoptstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Søndre Landevej 36, Råby, 4791 Borre
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3245
 Ejerudgift/md.: kr. 2.738

Dato: 05.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.042	Kontantpris	kr. 2.995.000
Grundskyld	kr.	9.072	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 19.850
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 15.595
Skorstensfejning	kr.	917	I alt	kr. 3.030.445
Rottebekæmpelse	kr.	328	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.	12.554		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 32.850		

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.812 md. / 189.741 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.697 md. / 152.365 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Søndre Landevej 36, Råby, 4791 Borre Kontantpris: kr. 2.995.000	Sagsnr.: 611-3245 Ejerudgift/md.: kr. 2.738	Dato: 05.03.2026
---	--	------------------

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 afgiftspantebreve 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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
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 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 i 2024.

Bevaringsværdig bygning
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er registreret med hhv. bevaringsværdi 5, 6 og 7 jf. FBB.

Olietank
Der gøres opmærksom på at der på ejendommen forefindes en nedgravet olietank som skal sløjfes i 2033 jf. olietankattest.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.