



REAL

Grønsundvej 228, Ebbelnæs, 4780 Stege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	117
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.282	Grund m ²	12.534
Byggeår/ombygget	1875/1970	Energimærke	E

Sagsnr. **611-3787**

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 228, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3787
Ejerudgift/md.: kr. 1.282

Dato: 15.10.2026



Landlig idyl, muligheder og plads til at udfolde drømmene

Stor, indhegnet grund med læhegn

God plads til have, køkkenhave, dyrehold og et mere selvforsynende liv.

Delvist moderniseret bolig

Blandt andet nyere istandsat førstesal og renoveret soveværelse med efterisolering, nye indervægge og gulvvarme.

Landlig beliggenhed tæt på hverdagens fornødenheder

Kort afstand til både skole og daginstitution, og på cirka 10 minutter i bil når I Stege by.

To nyere luft til luft-varmepumper

En praktisk opvarmningsløsning kombineret med en beliggenhed, hvor I får landlig ro og samtidig kun har cirka 10 minutters kørsel til Stege og indkøb.

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: Grønsundvej 228, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3787
Ejerudgift/md.: kr. 1.282

Dato: 15.10.2026

Skab jeres eget fristed med plads til drømme og udfoldelse

På Grønsundvej 228, 4780 Stege, finder I en ejendom med landlig beliggenhed, skønne grønne omgivelser og masser af muligheder for jer, der drømmer om mere plads og frihed i hverdagen. Her får I en ejendom med en rummelig grund, hvor der er god plads til både have, dyrehold, køkkenhave og måske et mere selvforsynende liv – eller blot til at nyde roen og de åbne vidder omkring jer.

Boligen fremstår delvist moderniseret, og flere steder er der allerede foretaget forbedringer. Blandt andet er et af soveværelserne nyere indrettet, efterisoleret og renoveret med nye inder-vægge og gulvvarme, ligesom førstesalen for nylig er sat i stand. Hertil kommer to nyere luft til luft-varmepumper, som bidrager til en behagelig temperatur i boligen året rundt.

Indenfor byder huset på en praktisk indretning med entré, køkken, alrum og stue, hvor der er plads til både hverdagens gøremål og hyggelige stunder med familie og venner. Boligen rummer desuden flere værelser samt badeværelse og bryggers, mens førstesalen giver yderligere plads og anvendelsesmuligheder. Her er gode muligheder for at indrette sig efter familiens behov, hvad enten I har brug for børneværelser, hjemmekontor, hobbyrum eller gæsteplads.

Ejendommen byder også på flere udhuse, som primært giver gode opbevaringsmuligheder. De mange ekstra kvadratmeter kan anvendes til alt fra værksted og hobbyaktiviteter til opbevaring af haveredskaber, cykler og udstyr til dyrehold.

Den store grund er hegnet ind og giver jer frihed til at sætte jeres eget præg på udelivet. Der er desuden plantet læhegn, som med tiden vil vokse sig tættere og skabe mere læ, afskærmning og en naturlig ramme om ejendommen. Her kan I etablere køkkenhave, plante frugttræer og bærbuske, indrette hyggelige opholdssteder eller skabe gode rammer for mindre dyrehold. Mulighederne er mange, og her er plads til at føre boligdrømmene ud i livet i jeres eget tempo.

Trods den landlige beliggenhed er hverdagen stadig nem at få til at hænge sammen. Der er kort afstand til både skole og daginstitution, og på cirka 10 minutter i bil når I Stege by med indkøb, butikker og byens øvrige faciliteter.

Alt i alt får I her en ejendom med landlig charme, god plads både inde og ude samt et væld af muligheder for jer, der ønsker at skabe jeres eget sted med plads til både hverdag, fritid og fremtidige drømme.

Adresse: Grønsundvej 228, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3787
Ejerudgift/md.: kr. 1.282

Dato: 15.10.2026



Værelse



Spisestue



Køkken



Køkken



Spisestue



Soveværelse

Adresse: Grønsundvej 228, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3787
Ejerudgift/md.: kr. 1.282

Dato: 15.10.2026



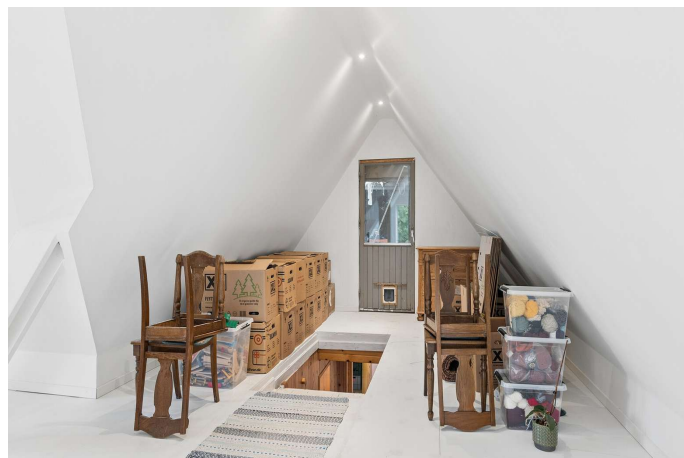
Værelse



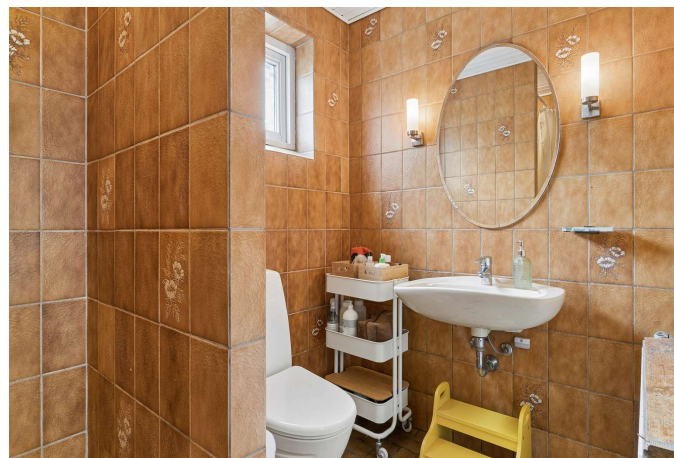
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Grønsundvej 228, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3787
Ejerudgift/md.: kr. 1.282

Dato: 15.10.2026



Værelse



Set fra haven



Terrasse



Udendørs



Set fra haven



Udendørs

Adresse: Grønsundvej 228, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3787
Ejerudgift/md.: kr. 1.282

Dato: 15.10.2026



Have



Set fra vejen

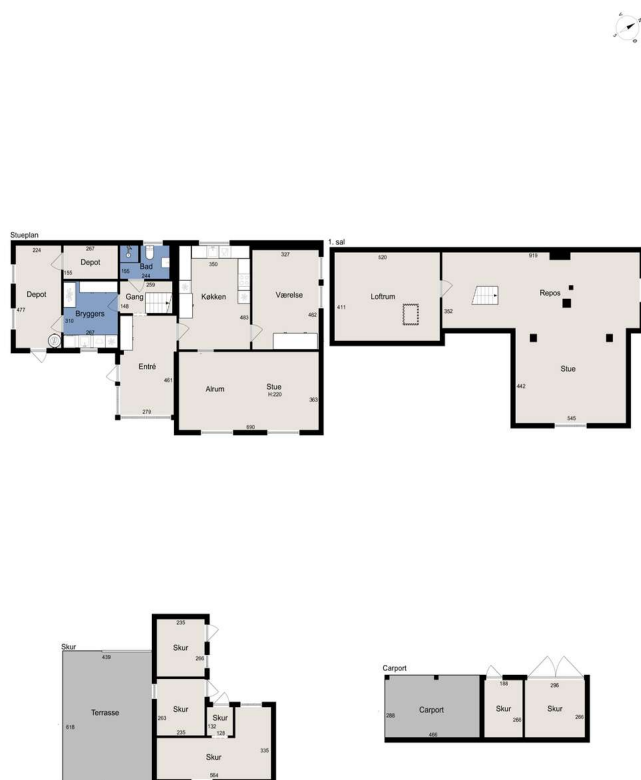


Set fra haven

Adresse: Grønsundvej 228, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

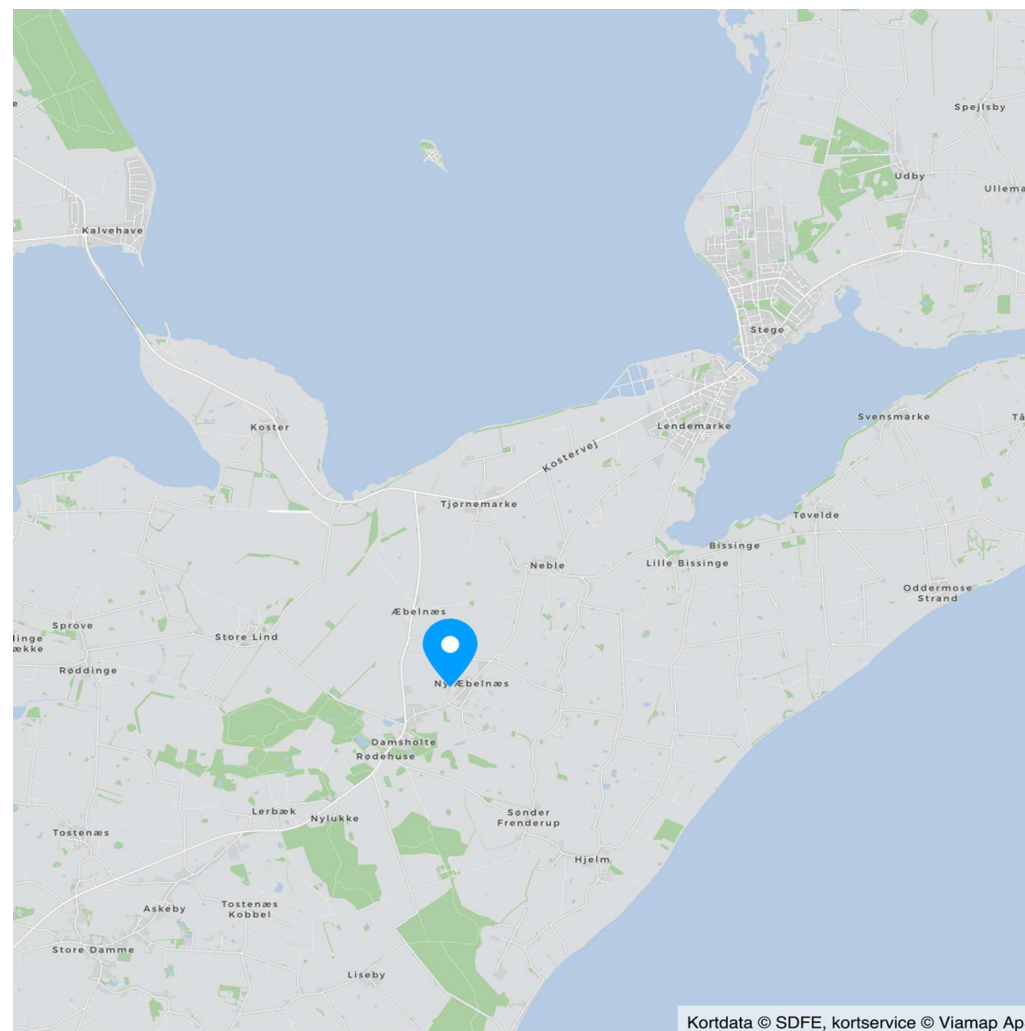
Sagsnr.: 611-3787
Ejerudgift/md.: kr. 1.282

Dato: 15.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Grønsundvej 228, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3787
Ejerudgift/md.: kr. 1.282

Dato: 15.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 3c Æbelnæs By, Damsholte m.fl.
BFE-nr.: 1326433
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1875/1970

Arealer**

Grundareal: 12.534 m²
Boligareal i alt: 117 m²
Øvrige arealer:
Tiloversbleven landbrugsbyg- 27 m²
ning:
Garage: 23 m²
Udhus: 13 m²
Carport: 25 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 641.000
Grundværdi: 383.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 512.800
Grundlag for grundskyld: 306.400

** 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: 27.06.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 3C, se tillige akt S34
- Nr. 2: 16.05.1973 - Dok om vandværk mv
- Nr. 3: 27.10.1977 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3P
- Nr. 4: 12.08.1981 - Dok om adgangsbegrænsning mv -
- Nr. 5: 18.05.1999 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Emhætte (Ukendt), Køleskab (Ukendt), Vaskemaskine (Ukendt), Tørretumbler (Ukendt), Opva-
skemaskine (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Grønsundvej 228, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3787
Ejerudgift/md.: kr. 1.282

Dato: 15.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.000 Forbrug: 1.618 Liter

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Samletank

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Grønsundvej 228, Ebbelnæs, 4780 Stege
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3787
 Ejerudgift/md.: kr. 1.282

Dato: 15.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.615	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	4.136	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	1.505.850
Rottebekæmpelse	kr.	176			
Skorstensfejning, anslået	kr.	750			
Husforsikring	kr.	4.764			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 15.379			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.827 md. / 105.922 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.884 md. / 82.606 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 228, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3787
Ejerudgift/md.: kr. 1.282

Dato: 15.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 927.000
Nr. 7: hovedstol kr. 180.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 7, jf. FBB.

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.

Fremtidige udgifter til privat/fælles vej

Køber gøres opmærksom på, at Vordingborg Kommune har besluttet, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbe- lysning, snerydning osv.

Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsopstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse.

Olietank lovlig - skal senere sløjfes

Køber er gjort opmærksom på, at der forefindes en lovlig overjordisk olietank på ejendommen, som skal sløjfes senest i år 2040 i henhold til reglerne i olietankbekendtgørelsen.

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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.