



REAL

Søndersognsvej 94, Svendsmark, 4780 Stege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	144
Kontant	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.166	Grund m ²	5.848
Byggeår	1875	Energimærke	E

Sagsnr. **611-3752**

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: Søndersogsvej 94, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3752
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 30.07.2026



Landlig idyl med udsigt, natur og plads til at leve livet

Drømmer du om udsigt til Stege Nor?

Leder du efter et sted med plads til flere generationer – eller måske Bed & Breakfast?

Og vil du have friheden til at bruge boligen som helårsbolig eller fritidsbolig?

Så er Søndersogsvej 94 et besøg værd. Her får du en charmerende landvilla med mulighed for flexboligtilladelse, omgivet af fredelige naturomgivelser syd for Stege Nor. Fra førstesalen er der kig til vandet, stranden ligger blot få minutter væk, og samtidig er der kun ca. 7 km til Steges hyggelige handelsliv. En ejendom med sjæl, masser af muligheder og en beliggenhed, der indbyder til at sætte tempoet lidt ned.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og book en 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: Søndersogsvej 94, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3752
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 30.07.2026

Landlig idyl med udsigt, natur og plads til at leve livet

På Søndersogsvej 94, mødes du af en klassisk pudset landvilla, der emmer af charme og atmosfære. Her er højt til himlen, udsigt mod Stege Nor og en stor grund, som strækker sig væk fra vejen og giver en sjælden fornemmelse af fred, luft og privatliv. Her er plads til køkkenhave, leg, hobbyprojekter eller måske et mindre dyrehold – alt sammen omgivet af den skønne mønske natur.

Boligen er indrettet med en planløsning, der giver mange anvendelsesmuligheder. I stueplan finder du entré, kontor eller ekstra værelse, badeværelse med badekar, et hyggeligt og rummeligt spisekøkken med direkte udgang til haven, en stor opholdsstue med brændeovn samt et soveværelse, der ligeledes har udgang til haven.

Førstesalen er noget ganske særligt. Her får du næsten en selvstændig bolig med eget køkken/alrum, to gode værelser og badeværelse med bruseniche. Fra det ene værelse er der udgang til en hyggelig altan, hvor morgenkaffen kan nydes med kig over trætoppene og mod Stege Nor. Etagen er oplagt som teenageafdeling, gæsteafsnit, flergenerationsbolig eller måske til Bed & Breakfast eller udlejning.

Til ejendommen hører desuden en muret garage, flere udhuse og den store naturgrund, som giver rig mulighed for at skabe netop det fristed, du drømmer om.

Med flexboligtilladelse er mulighederne mange. Her kan du skabe en skøn helårsbolig tæt på Stege og Møn Friskole – eller indrette dit helt eget fristed, hvor weekender og ferier kan nydes med naturen lige uden for døren. Stranden ligger kun få minutters kørsel fra ejendommen, hvilket gør boligen til et oplagt alternativ til det traditionelle sommerhus.

Søndersogsvej 94 er ikke bare en bolig – det er en ejendom med sjæl, udsigt og muligheder, som sjældent findes samlet ét sted.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og book en fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.

Adresse: Søndersognsvej 94, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3752
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 30.07.2026



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra haven



Terrassemiljø



Udhus

Adresse: Søndersognsvej 94, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3752
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 30.07.2026



Køkken



Køkken



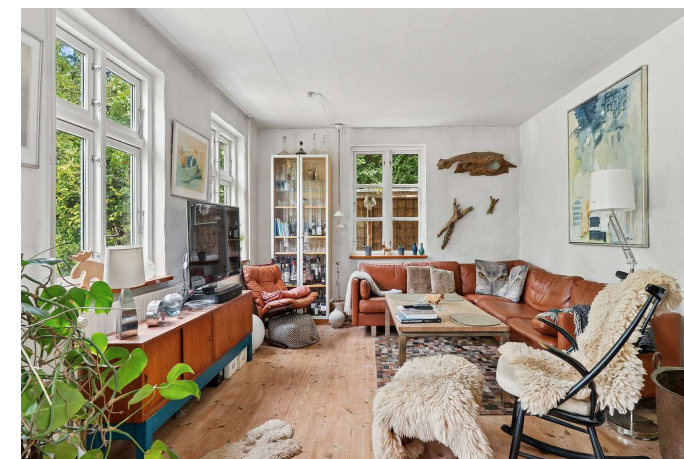
Køkken



Køkken



Køkken

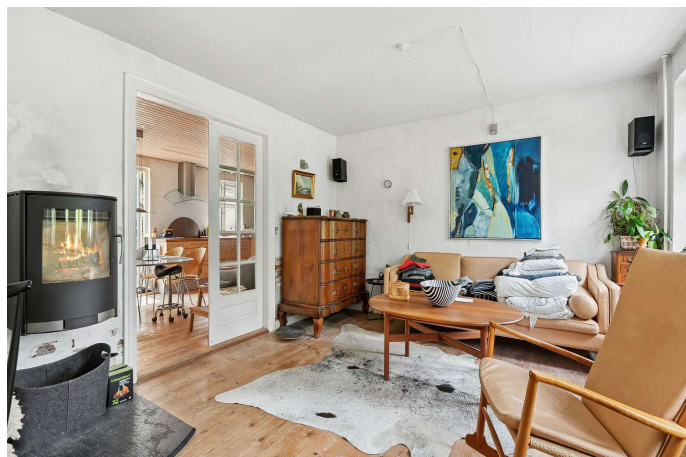


Stue

Adresse: Søndersognsvej 94, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3752
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 30.07.2026



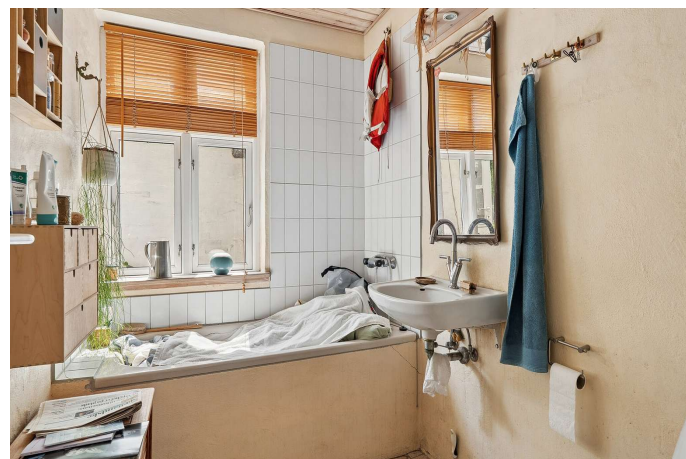
Stue



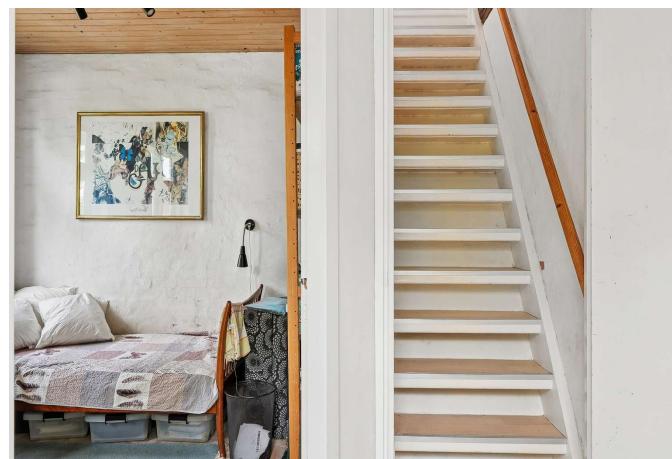
Værelse



Soveværelse



Badeværelse



Trappe til 1. sal



Køkken

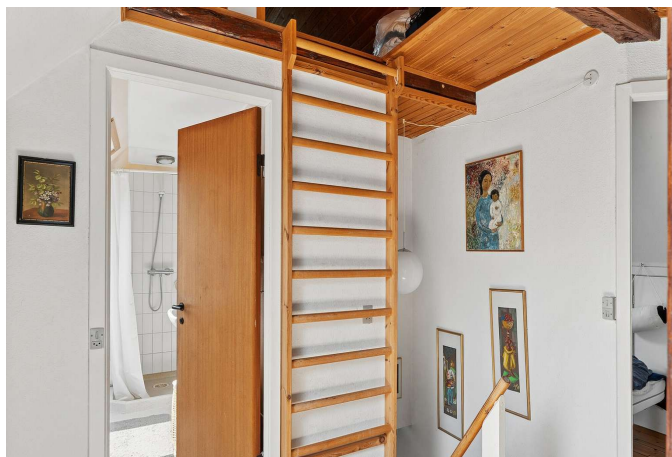
Adresse: Søndersognsvej 94, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3752
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 30.07.2026



Køkken



Indendørs



Stue



Stue



Stue

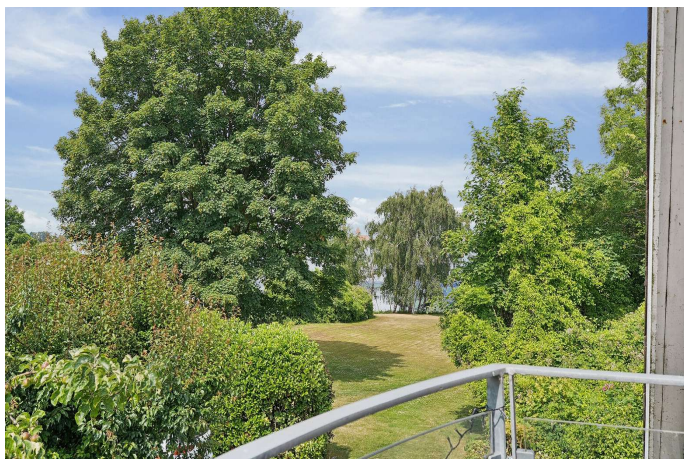


Soveværelse

Adresse: Søndersognsvej 94, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3752
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 30.07.2026



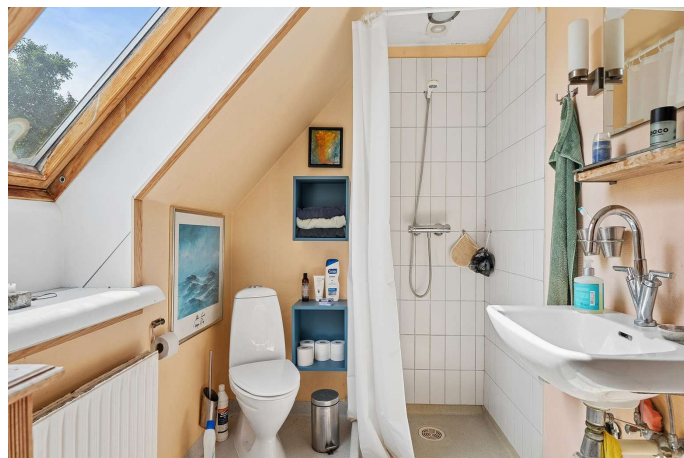
Altan



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Udendørs



Udendørs

Adresse: Søndersognsvej 94, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3752
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 30.07.2026



Udendørs



Udendørs



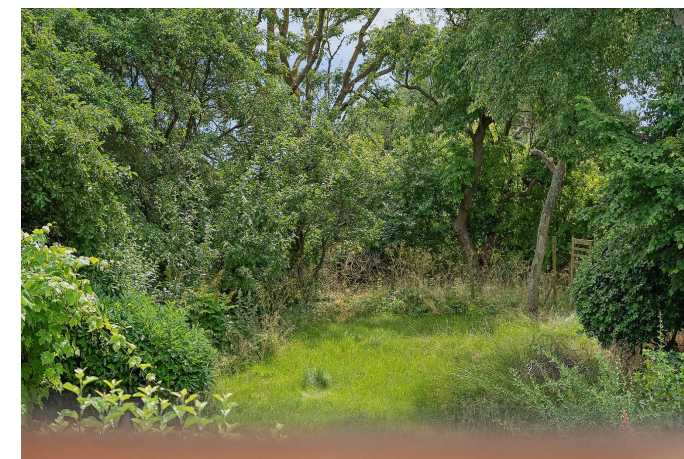
Udendørs



Luftfoto



Udendørs



Udendørs

Adresse: Søndersognsvej 94, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3752
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 30.07.2026



Udendørs



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

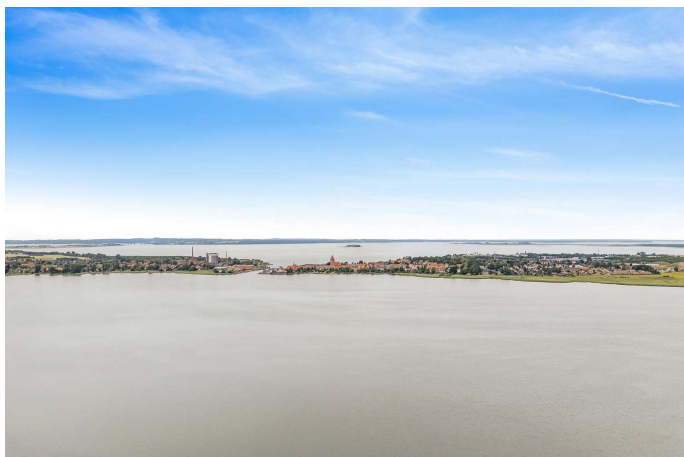


Luftfoto

Adresse: Søndersognsvej 94, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3752
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 30.07.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Udendørs



Luftfoto

Adresse: Søndersognsvej 94, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

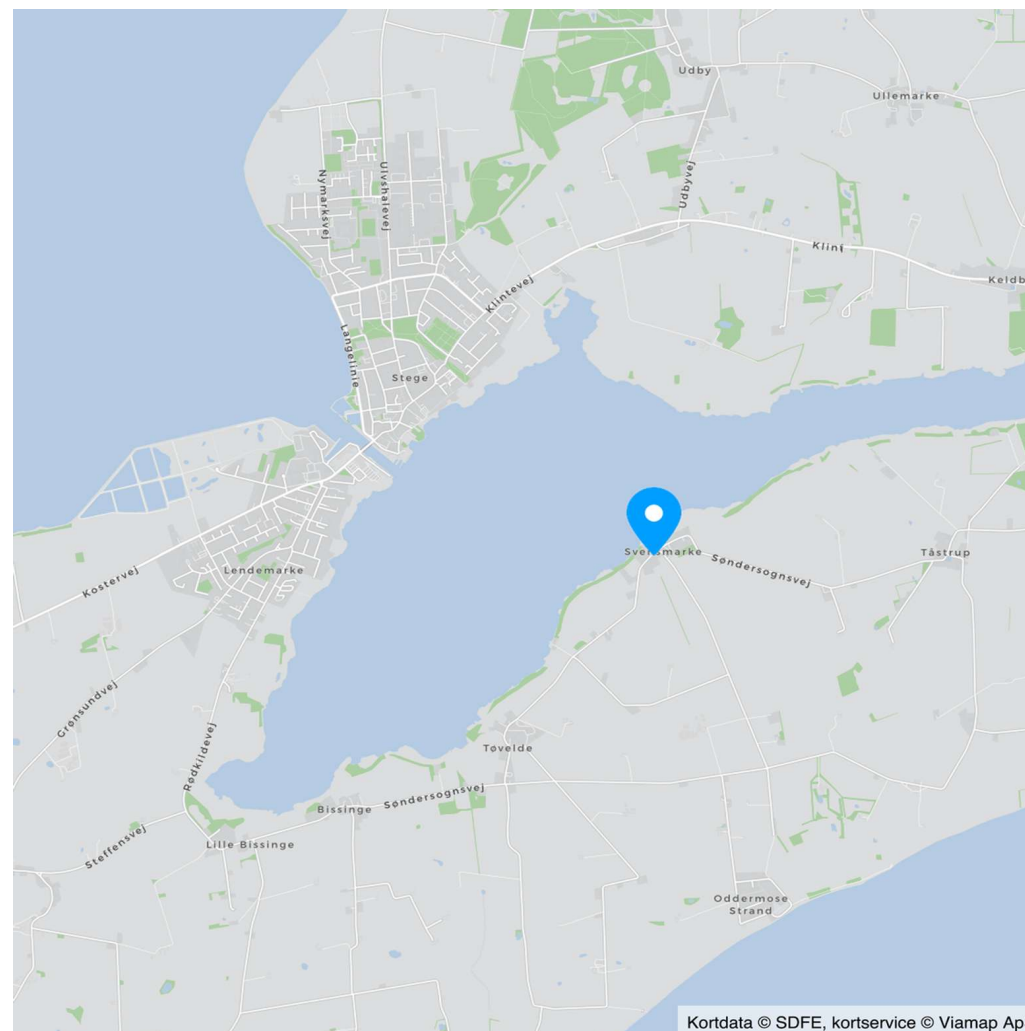
Sagsnr.: 611-3752
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 30.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Søndersognsvej 94, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3752
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 30.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse/Flexbolig
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 27 Svensmarke, Stege Jorder m.fl.
BFE-nr.: 10082457
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1875

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.176.000
Grundværdi: 828.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 940.800
Grundlag for grundskyld: 662.400

Arealer**

Grundareal: 5.848 m²
Boligareal i alt: 144 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 17 m²
Garage: 41 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. : 30.07.2026 -
- Nr. 2: 18.08.1956 - Dok om byggelinier mv, Vedr 27

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Fryser (Gram), Tørretumbler (Indesit), Vaskemaskine (Whirlpool), Emhætte (Miele), Kogeplade (Voss), Opvaskemaskine (Asko), Køleskab (Siemens), Ovn (Voss), Mikrobølgeovn (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Søndersognsvej 94, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3752
Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 30.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
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.: 50.600 Forbrug: 2.917 liter

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Søndersognsvej 94, Svendsmark, 4780 Stege
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3752
 Ejerudgift/md.: kr. 2.166

Dato: 30.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.798	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	8.942	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	161	I alt	kr.	1.815.717
Skorstensfejning	kr.	1.281			
Husforsikring	kr.	7.871			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 25.991			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.838 md. / 118.060 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.814 md. / 93.768 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Søndersognsvej 94, Svendsmark, 4780 Stege Kontantpris: kr. 1.795.000	Sagsnr.: 611-3752 Ejerudgift/md.: kr. 2.166	Dato: 30.07.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 3: hovedstol kr. 697.000	

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 4, 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.

Olietank (år 1995) - skal måske sløjfes

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der forefindes en overjordisk olietank på ejendommen i henhold til reglerne i olietankbekendtgørelsen. Køber er gjort opmærksom på, at der ikke forefindes en tankattest for den pågældende olietank og ud fra mærkeskiltet på tanken har det ikke været muligt at fastslå om tanken er for gammel og dermed skal udskiftes. Køber overtager tanken som den er og forefindes og undersøger selv hvorvidt den skal sløjfes.

Dødsbo - Ansvarsfraskrivelse

Da sælger er et dødsbo overtages alle tilstedeværende hvidevarer i den stand som de forefindes og der indestås ikke for funktionsdygtigheden.

Brændeovn produceret FØR 1. januar 2003 (1. sal)

Ejendommens brændeovn på 1. sal skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Planlagt kloakering

Ejendommen er beliggende indenfor en kloakopland hvor der planlægges kloakeret. Planlagt ikrafttrædelse jvf. spildevandsplan er 2024. Køber afholder selv alle omkostninger hertil og forholderet er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

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.

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.