



REAL

Frenderupgade 23, Nr Frenderup, 4780 Stege

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	198
Kontantpris	995.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.109	Grund m2	15.000
Byggear	1775	Energimærke	G

Sagsnr. **611-3433**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Frenderupgade 23, Nr Frenderup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3433
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 09.10.2025



Beskrivelse:

Charmerende firelænget landejendom fra 1775

Er du på udkig efter en autentisk landejendom, som oser af charme og landidyl?

Og er du samtidig indstillet på at tage fat på en større istandsættelse og modernisering?

Gør det heller ikke noget, hvis ejendommen byder på et væld af muligheder med sit relativt store bygningssæt og gode jordtilliggende?

Så skal du ikke snyde dig selv for en fremvisning af Frenderupgade 23 - her er Morten Korch idyl for alle pengene!

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler:

Adresse: Frenderupgade 23, Nr Frenderup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3433
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 09.10.2025

Charmerende firelænget landejendom fra 1775

Velkommen til denne unikke firelængede landejendom, der oser af historie og charme. Ejendommen er opført i 1775 og byder på et boligareal på hele 198 kvadratmeter. Her får du både et stuehus og gode staldlænger (ca. 700 m² i alt), som tilsammen skaber en idyllisk ramme om dit nye hjem.

Beliggenheden på Vestmøn giver dig rolig landidyl samtidig med kort afstand til Stege bys faciliteter såsom indkøbsmuligheder samt skoler og idrætshaller blot fem kilometer væk.

Indenfor mødes du af en rummelig entre, der fører videre til fyrrummet og forstuen. Det ældre køkken er fyldt med charmerende detaljer og har adgang til en lille viktualiekælder - perfekt til opbevaring af dine kulinariske skatte. Hjemmet rummer tre store stuer, hvoraf den ene nemt kan anvendes som spise-stue eller opholdsstue alt efter behov.

Ejendommen tilbyder fire værelser, hvoraf et befinder sig på første sal, hvilket giver mulighed for at indrette børneværelser eller kontorplads afhængigt af familiens størrelse. Badeværelset emmer af ægte 70'er stemning med sine karakteristiske grønne fliser og bruseniche.

Bygningssættets længer fremstår generelt i fornuftig stand, men stuehuset er meget oprindeligt indrettet. Køber skal derfor være indstillet på istandsættelse og modernisering for at bringe det op til moderne standarder. Opvarmningen sker via et nyere pillefyr, hvilket sikrer en effektiv varmforsyning.

Ejendommen udstykkes ved handelens gennemførelse med et grundareal på cirka 15.000 m² svarende til 1,5 hektar beliggende nord for ejendommen. Der er desuden mulighed for at købe mere jord beliggende overfor Frenderupgade - kontakt ejendomsmægleren herom.

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

Adresse: Frenderupgade 23, Nr Frenderup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3433
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 09.10.2025



Set fra haven



Set fra vejen



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs

Adresse: Frenderupgade 23, Nr Frenderup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3433
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 09.10.2025



Alrum



Alrum



Køkken



Indendørs



Spisestue



Spisestue

Adresse: Frenderupgade 23, Nr Frenderup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3433
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 09.10.2025



Spisestue



Alrum



Alrum



Spisestue



Spisestue



Badeværelse

Adresse: Frenderupgade 23, Nr Frenderup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3433
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 09.10.2025



Soveværelse



Soveværelse



Alrum



Alrum



Badeværelse



Lager

Adresse: Frenderupgade 23, Nr Frenderup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3433
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 09.10.2025



Lager



Lager



Set fra haven



Udendørs



Set fra haven



Udendørs

Adresse: Frenderupgade 23, Nr Frenderup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3433
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 09.10.2025



Luftfoto



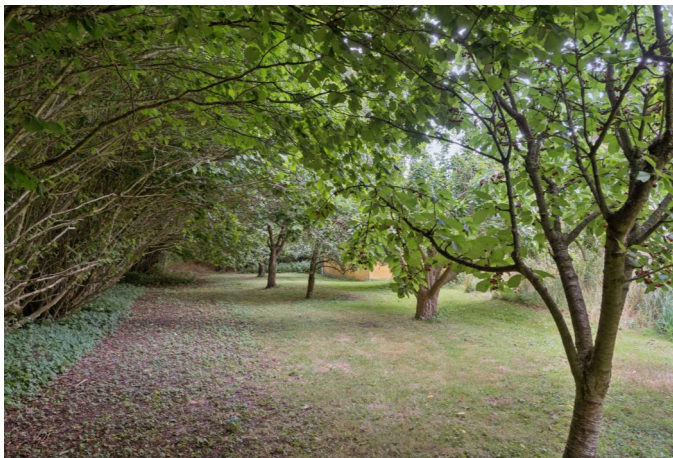
Luftfoto



Udendørs



Udendørs



Udendørs

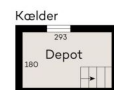
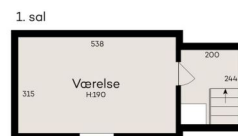
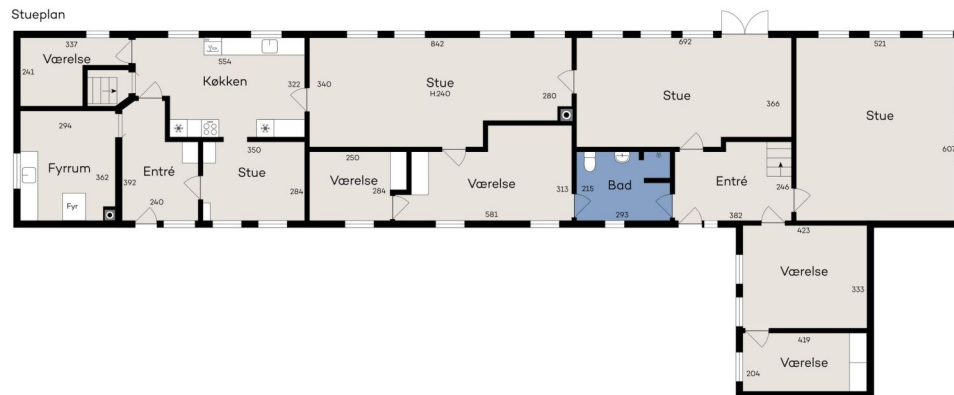
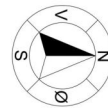


Udhus

Adresse: Frenderupgade 23, Nr Frenderup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3433
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 09.10.2025

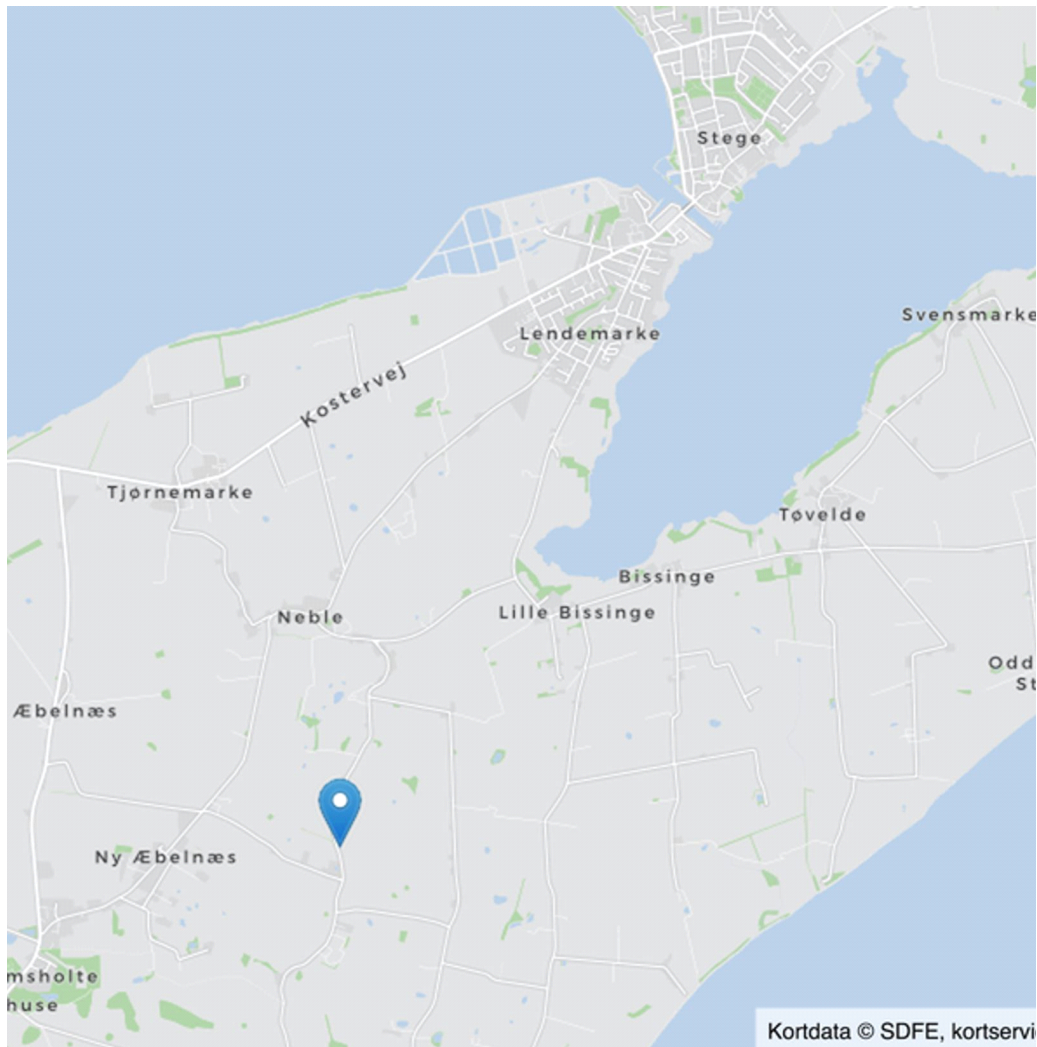


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Frenderupgade 23, Nr Frenderup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3433
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 09.10.2025





Adresse: Frenderupgade 23, Nr Frenderup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3433
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 09.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Nedlagt landbrug

Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.

Kommune: Vordingborg

Matr.nr.: 9 a Nr. Frenderup By, Damsholte

BFE-nr.: 2601664

Zonestatus: Landzone

Vand: Møn Ny Vandværk

Vej: Offentlig

Kloak: Vordingborg Forsyning

Varmeanstallation: Pillefyr

Opført/ombygget år: 1775

Arealer*

Grundareal: 15.000 m²

Boligareal i alt: 198 m²

Øvrige arealer:

Garage: 58 m²

Udhus: 160 m²

Stald: 408 m²

Maskinhus: 112 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025

Ejendomsværdi: 995.000 kr.

Grundværdi: 375.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 796.000 kr.

Grundlag for grundskyld: 300.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034
Planstrategi 2019
Varmeplan - Strategisk Energiplan 2023

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.04.1953 lbnr. 947108-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29_A-M_296
Nr. 2 lyst d. 07.01.1956 lbnr. 947109-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 29_A-M_174
Nr. 3 lyst d. 23.02.1961 lbnr. 947110-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 29_B-M_481
Nr. 4 lyst d. 08.03.1961 lbnr. 947111-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 5 lyst d. 29.04.1970 lbnr. 947112-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, tillige akt S34 Filnavn: 29_D-M_559
Nr. 6 lyst d. 08.07.1977 lbnr. 947113-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 29_C-M_667
Nr. 7 lyst d. 19.05.1981 lbnr. 7092-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt Filnavn: 29_A-M_174
Nr. 8 lyst d. 11.05.1993 lbnr. 5797-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Vedr 8A, 8B, Filnavn: 29_C-M_218
Nr. 9 lyst d. 09.05.2011 lbnr. 1002559692 Filnavn: c05d2125-e2a0-46e7-8f36-e67a599809bb
Nr. 10 lyst d. 23.06.2020 lbnr. 1011974642 Filnavn: 2a9b6023-e8f7-48ec-8060-29ffd84bc15d

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, fryser, komfur, opvaskemaskine. Der indeståes ikke for hvidevarenes funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frenderupgade 23, Nr Frenderup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3433
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 09.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Landbrug Kundecenter
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Dækningerne omfatter kun stuehuset.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 75.200 Forbrug: 21,70 t
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Udgift til opvarmning er beregnet som 21,7 tons træpiller til kr. 65.900 og 3.590 kWh elektricitet til kr. 9.300. I alt kr. 75.200.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke G.

Adresse: Frenderupgade 23, Nr Frenderup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3433
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 09.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.060	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	4.050	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Husforsikring	kr.	12.201	I alt	kr.	1.002.850
Renovation	kr.	3.489	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	1.156			
Rottebekæmpelse	kr.	357			
Ejerudgift i alt 1 år		25.312			

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 5.326 md./ 63.918 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.273 md./ 51.274 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Frenderupgade 23, Nr Frenderup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3433
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 09.10.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ophævelse af landbrugspligt - under udstykning. Forbehold for ejendomsvurdering og ejendomsskat/ejendomsværdiskat

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under udstykning fra en landbrugsejendom. Udstykningssagen er endnu ikke afsluttet, men det forventes at ejendommens areal godkendes med 15.000 m². Eftersom ejendommen nedbringes til et areal under 2 ha, og eftersom ejendommen er forsynet med beboelsesbygning, vil landbrugspligten bortfalde automatisk i forbindelse med endt udstykning. Som følge heraf foreligger der endnu ikke en særskilt offentlig ejendomsvurdering. Vurderingen er derfor skønsmæssigt fastsat til kontantprisen på kr. 995.000, hvoraf grundværdi udgør kr. 375.000. Idet den særskilte offentlige vurdering kan afvige fra det i salgsopstillingen anslåede, kan brutto/nettoydelser ligeledes afvige fra det i salgsopstillingen anførte. 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.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommens bygninger er registreret med hhv. bevaringsværdi 3 og 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.

Ejerskifteforsikringstilbud kan ikke opnås

Køber har i forbindelse med handlen fået udleveret en tilstandsrapport, elinstallationsrapport samt oplysning om ejerskifteforsikring. På baggrund af ejendommens fysiske tilstand, har forsikringsselskabet givet afslag på tilbud om ejerskifteforsikring. I denne forbindelse gøres køber særligt opmærksom på, at sælger i henhold til § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. har opfyldt sine forpligtelser, og dermed er fritaget af det 10-årige ansvar for bygningens fysiske mangler samt ansvar for bygningens el-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer. Der henvises i øvrigt til købsaftalens afsnit 5.

Afvisninger på BBR

Der er uoverensstemmelse mellem BBR og de faktiske forhold på ejendommen, idet kældre og tagetage ikke fremgår af BBR. Køber overtager ejendommen som den er og forefindes og sørger selv for evt. tilretning af BBR.

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.