

REAL



Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	145
Kontantpris	1.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.205	Grund m2	1.151
Byggeår/ombygget	1940/1990	Energimærke	F

Sagsnr. **611-3584**

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: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 19.01.2026



Beskrivelse:

Flot byggestil fra år 1940 i Damsholte

Charmerende ejendom fra 1940 opført i gule sten med stråtag og sprossevinduer.

Beliggende i naturskønne omgivelser med direkte udsigt til engarealer og Damsholte Kirke.

Den smukt anlagte og vilde have skaber en idyllisk atmosfære omkring huset.

Ejendommen rummer gode udhus- og værkstedsfaciliteter samt mange anvendelsesmuligheder.

Flexbolig med offentlig kloak og centralvarme – ideel som både helårs- og fritidsbolig.

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: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 19.01.2026

Charmerende ejendom med sjæl og naturskøn beliggenhed i Damsholte

Drømmer du om en bolig med atmosfære, ro og udsigt over åbne landskaber? Denne charmerende ejendom fra 1940, opført i klassiske gule sten med stråtag og sprossevinduer, emmer af karakter og ægthed. Huset er beliggende direkte ud til smukke engarealer med en betagende udsigt til Damsholte Kirke – en sjældent idyllisk beliggenhed, hvor natur og historie mødes.

Ejendommen er omgivet af en smukt anlagt og vild have, der indbyder til både ro og udfoldelse i det grønne.

Indenfor byder boligen på et hyggeligt og funktionelt indrettet hjem:

Du ankommer til et indgangsparti med entré, hvorfra der er adgang til to oprindelige værelser med trægulve samt et badeværelse med badekar. Herfra er der også nedgang til husets fyrrkælder.

Boligens hjerte er den højloftede og smukt oplyste opholds- og spisestue, som ligger i åben forbindelse med køkkenet – et skønt samlingspunkt med masser af atmosfære og udsigt til haven.

Fra en separat indgang er der adgang til et stort, disponibelt rum, der kan bruges som bryggers, værksted, hobbyrum eller efter behov.

På 1. salen findes en repos samt et soveværelse og et hyggeligt gæsteværelse – perfekt til både fast beboelse og som fristed til weekender og ferier.

Ejendommen rummer desuden udhus og værksteds-/hobbyrum, som giver gode muligheder for opbevaring eller kreative projekter.

Huset er tilsluttet offentlig kloak, opvarmes med centralvarme og indbygningsovn – og er registreret som flexbolig, hvilket giver stor fleksibilitet i anvendelsen.

Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 19.01.2026



Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 19.01.2026



Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 19.01.2026



Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

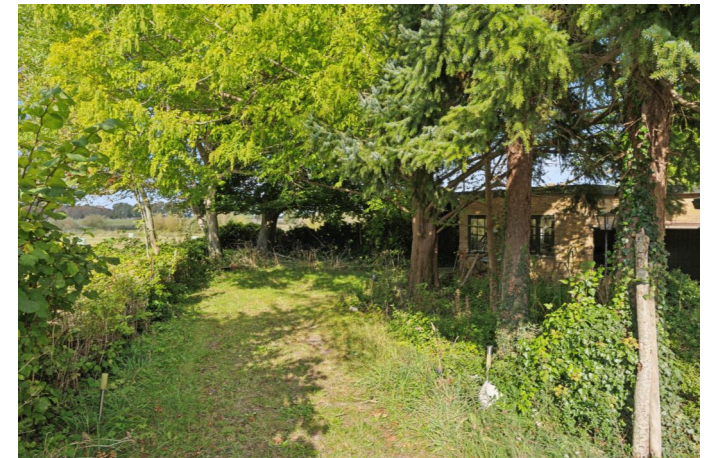
Dato: 19.01.2026



Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 19.01.2026



Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 19.01.2026

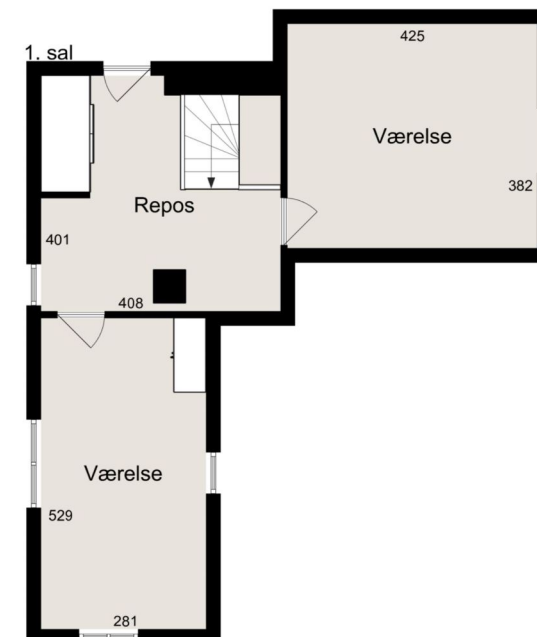


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

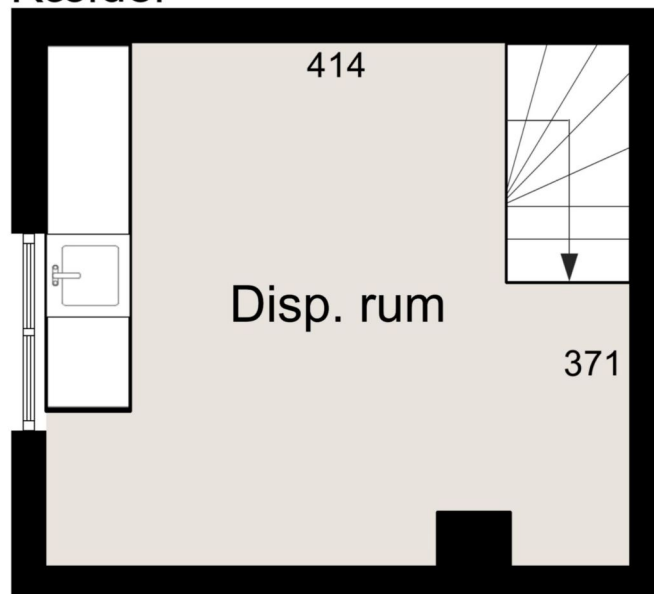
Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 19.01.2026



Kælder



Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 19.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse/flexbolig
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	1 an Marienborg Hgd., Damsholte
BFE-nr.:	2601599
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1940/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	732.000 kr.
Grundværdi:	226.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	585.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	180.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.151 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	19 m ²
Udhus:	50 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplanramme L 12.04 Landsby Damsholte
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.01.1940 lbnr. 946560-29 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 08.05.1947 lbnr. 946561-29 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 29_E-M_272
Nr. 3 lyst d. 16.11.1951 lbnr. 946562-29 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser
Tillægstekst Dok om fredning,
Nr. 4 lyst d. 27.10.1977 lbnr. 946563-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Om resp se akt Filnavn: 29_B-M_358
Nr. 5 lyst d. 17.08.1981 lbnr. 946564-29 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv, Om resp se akt Filnavn: 29_C-M_100

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, emhætte, køleskab, opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 19.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 48.000 Forbrug: 3.465,00 Liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Servitut om fredning af bygning

Køber er bekendt med den tinglyste servitut om fredning af ejendommen herunder fremtidige ændringer og evt. tilbygninger. Spørg medvirkende ejendomsmægler for information herom.

Brændeovn/pejseindsats med UKENDT produktionsår:

Produktions-/installations tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Brændeovn/pejseindsats der er produceret FØR 1. januar 2003:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Kirkebyggelinjer

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.



Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 19.01.2026

Adresse: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 19.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.987	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.441	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.188
Husforsikring	kr.	16.546	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	1.216.238
Skorstensfejning	kr.	1.394	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	159			
Ejerudgift i alt 1 år		26.463			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.467 md./ 77.607 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.275 md./ 63.297 år v/24,50%
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: 14.01.2026
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: 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: Grønsundvej 288, Ebbelnæs, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3584
Ejerudgift/md.: kr. 2.205

Dato: 19.01.2026

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:

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
Jytte Connie Mogensen/ Privat pantebrev	Privat pantebrev	20.000	20.000	20.000	DKK	0			-1,00			Nej	
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	521.735	528.286	525.711	DKK	2,32	49.158	8,00	12,25			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.