



REAL

Tostenæs Møllevej 16, Tostenæs, 4792 Askeby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	90
Kontant	495.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.184	Grund m ²	1.550
Byggeår/ombygget	1880/1977		

Sagsnr. **611-3726**

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: Tostenæs Møllevvej 16, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 611-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.06.2026



Ejendom med muligheder

På naturskønne Vestmøn udbydes denne ugenerte ejendom med en fantastisk beliggenhed og flot udsigt over landskabet.

Grunden er på 1.550 m² og giver rig mulighed for at skabe dit eget fristed. Ejendommen er velegnet som flexbolig for den rette køber med håndlag.

Eksisterende bygning er ældre og i ringe stand og kræver enten renovering eller nybyg.

Der er indlagt el og kloak, mens vand ikke er tilsluttet – en sjælden mulighed i rolige omgivelser.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage. Kontakt os på telefon 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: Martin Ryberg



Adresse: Tostenæs Møllevej 16, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 611-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.06.2026

Flexbolig Vestmøn

På det naturskønne Vestmøn udbydes denne sjældent velbeliggende ejendom, der ligger helt tilbagetrukket og ugeneret – et oplagt fristed for dig, der søger ro, natur og muligheder.

Grunden er på hele 1.550 m² og byder på en skøn, åben udsigt over det smukke landskab, hvor naturen bliver din nærmeste nabo. Her får du en unik chance for at skabe dit eget fristed, hvad enten du drømmer om helårs- eller flexbolig.

Ejendommen henvender sig særligt til køberen med hænderne skruet rigtigt på, da det eksisterende hus er ældre og i ringe stand og derfor enten kræver en omfattende renovering eller en ny begyndelse.

Der er allerede indlagt el og kloak, mens vand ikke er tilsluttet.

Her får du en sjælden mulighed for at forme dit helt eget projekt i idylliske og fredelige omgivelser på Vestmøn – med naturen lige uden for døren og masser af potentiale for den rette køber.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage. Kontakt os på telefon 72170772.

Adresse: Tostenæs Møllevvej 16, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 611-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

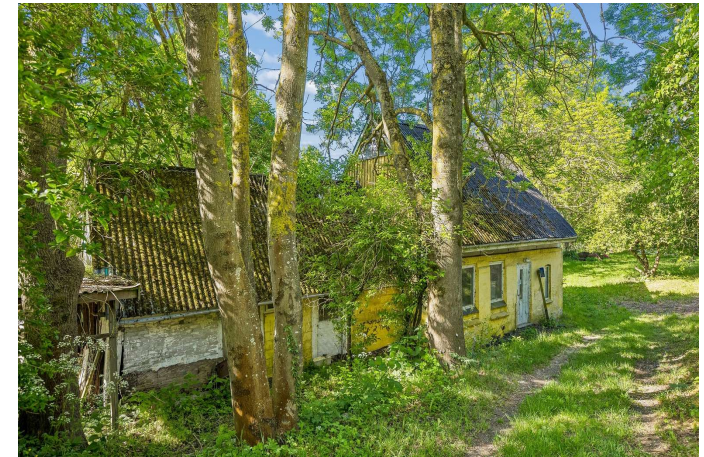
Dato: 21.06.2026



Set fra haven



Udendørs



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Tostenæs Møllevvej 16, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 611-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.06.2026



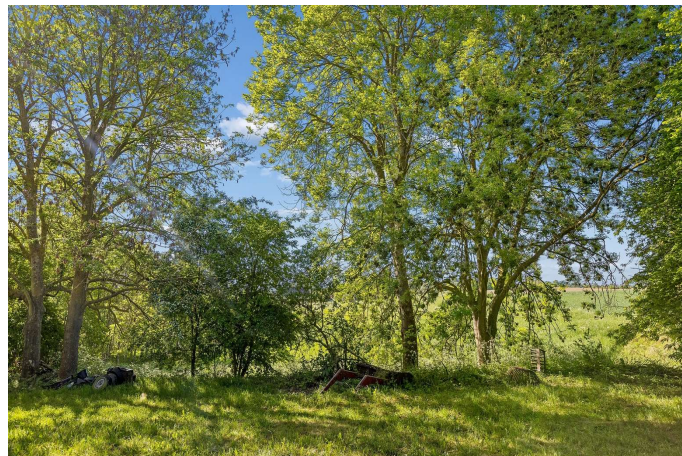
Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

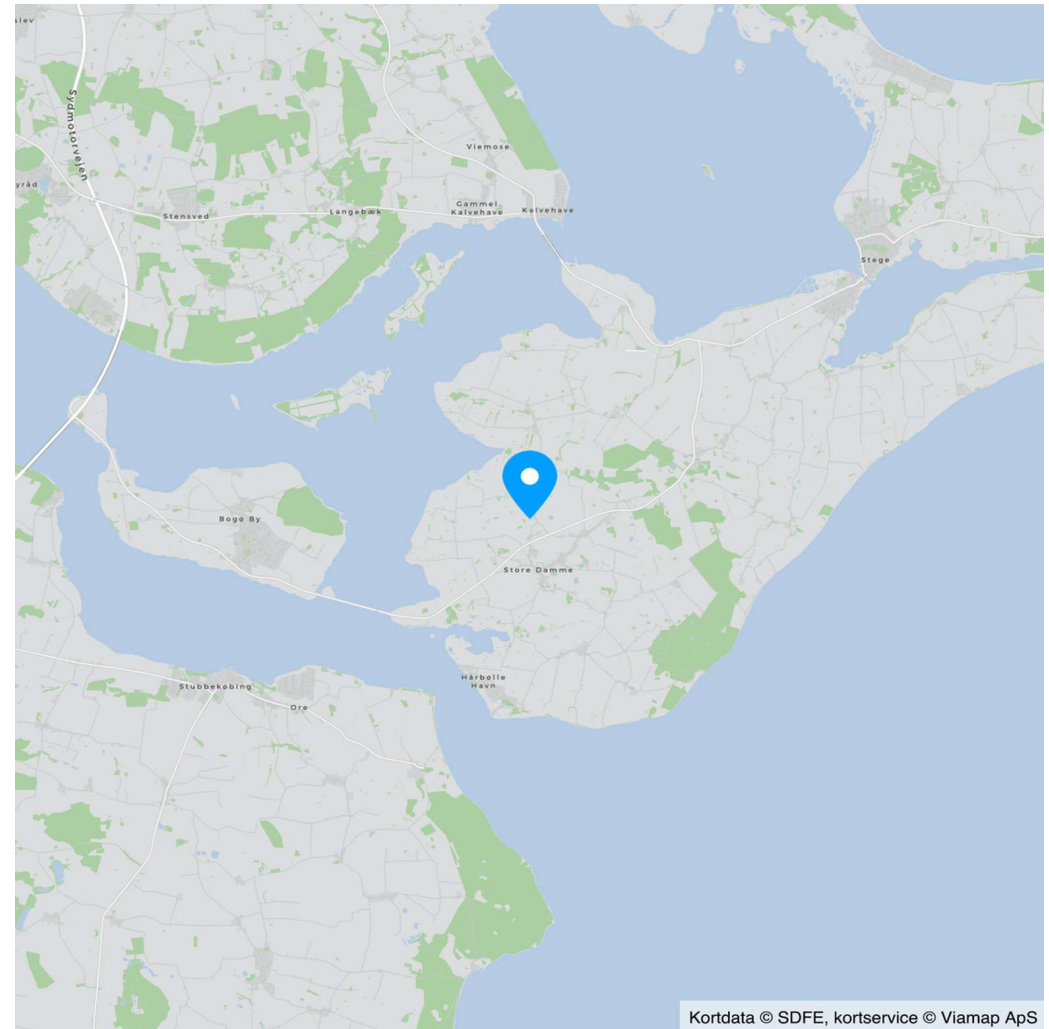
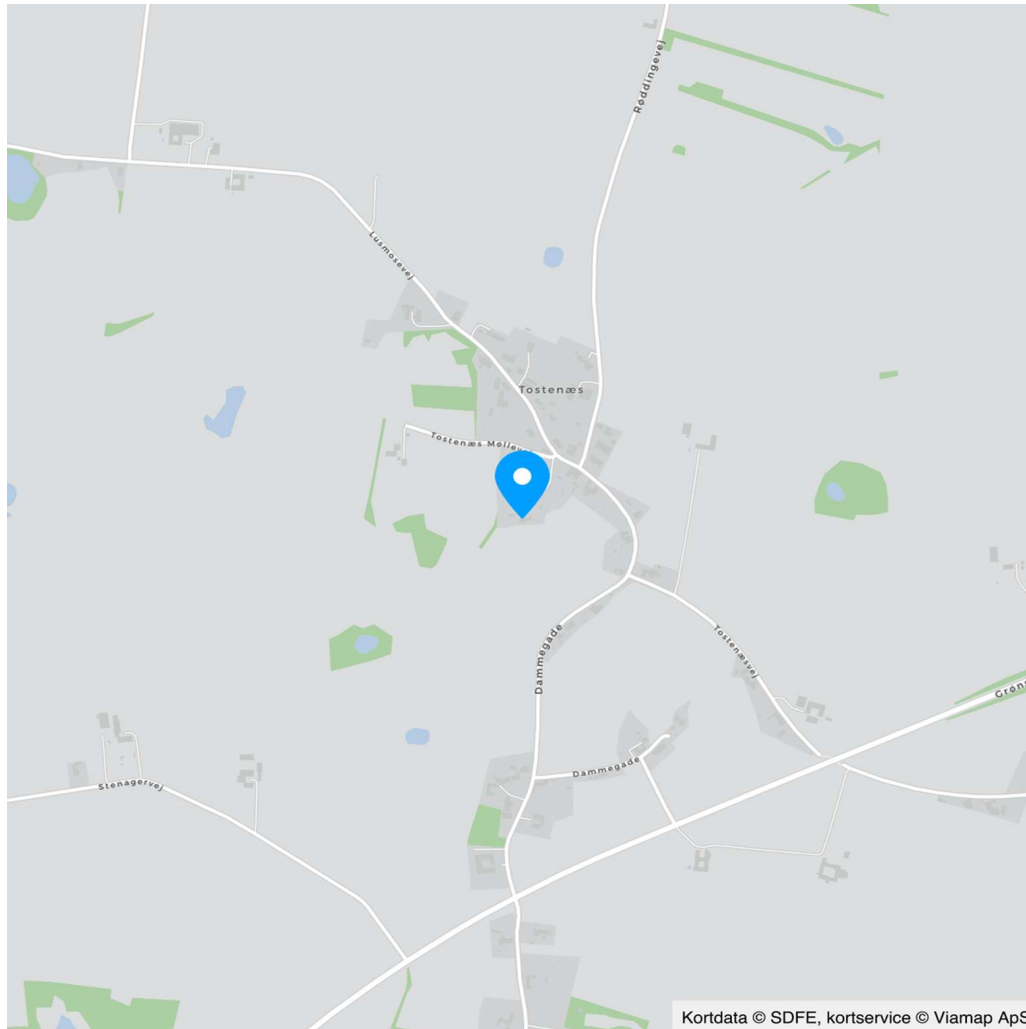


Set fra haven

Adresse: Tostenæs Møllevvej 16, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 611-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.06.2026





Adresse: Tostenæs Møllevej 16, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 611-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse/flexbolig
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 36a Tostenæs By, Fanefjord
BFE-nr.: 2604494
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1880/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 635.000
Grundværdi: 253.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 508.000
Grundlag for grundskyld: 202.400

Arealer**

Grundareal: 1.550 m²
Boligareal i alt: 90 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 30 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

Ingen

Planer

Kommuneplan L 12.03 - Landsby Tostenæs

Tilbehør:

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

(Sælger er et dødsbo og der indestås ikke for hvidevarernes funktionsdygtighed.), (Køber overtager ejendommen med indbo/løsøre.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tostenæs Møllevej 16, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 611-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Ikke funktionsdygtig

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Ingen vandforsyning

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Tostenæs Møllevvej 16, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 611-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.591	Kontantpris	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	2.732	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation, anslået	kr.	3.200	I alt	kr.	499.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	80			
Skorstensfejning, anslået	kr.	600			
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.203			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.765 md. / 33.183 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.195 md. / 26.335 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: 01.06.2026

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: Tostenæs Møllevej 16, Tostenæs, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 611-3726
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den

foreløbige beskatning.

Brændeovne/pejseindsatser 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.

Fremtidige udgifter til private fællesveje

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, vejelysning, snerydning osv.

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

Afslag på ejerskifteforsikring

Det har ikke været muligt at indhente tilbud på ejerskifteforsikring grundet manglerne i rapporter.

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.