



REAL

Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	335
Kontantpris	3.275.000	Værelser	10
Ejerudgift	3.032	Grund m2	15.133
Byggeår/ombygget	1954/2018	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3187**

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: Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 611-3187
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Landejendom for enden af lukket vej – omgivet af natur og med kig til Østersøen.

Ejendommen er totalrenoveret fra A til Z og fremstår i særdeles flot og tidssvarende stand.

Her får du fred, ro, åben himmel og masser af plads både ude og inde.

Mulighed for flexbolig, flere generationer eller blot god plads til dig selv.

En sjælden kombination af kvalitet, privatliv og naturskøn beliggenhed.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os for en aftale 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: Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 611-3187
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 06.12.2025

Ugeneret landejendom med flexbolig status og mange muligheder

Helt ugeneret for enden af lukket vej – midt i naturen og med kig til Hjelm Bugt – ligger denne smukt renoverede ejendom på 335 kvm med mulighed for flexbolig. Her får du fred, ro og højt til himlen, kun 5 minutter fra stranden og 8 km fra Stege.

Ejendommen består af to separate boligenheder – adskilt af et hyggeligt og solrigt gårdmiljø, hvor der er plads til ophold, udeliv og afslapning i læ og ro. Den fleksible planløsning gør ejendommen ideel som to-familieshus, fler-generationsbolig, bolig med erhverv, B&B – eller som fritidsbolig med flexboligstatus.

Siden 2007 er alt gennemgribende istandsat, så ejendommen fremstår nærmest som ny: energieffektiv, vedligeholdelsesvenlig og opdateret mange år frem i tiden.

Stuehuset byder på et lyst indgangsparti med adgang til badeværelse med gulvvarme og bruseniche, samt bryggers med vaskefaciliteter. Der er stort spisekøkken med viktualierum og direkte adgang til en hyggelig morgenterrasse. Fra opholdsstuerne er der udgang til haven og en fantastisk udsigt over landskabet – med Østersøen som bagtæppe. Derudover findes et soveværelse og et ekstra værelse i stueplan. 1. salen rummer en ekstra stue og et soveværelse – begge med en storslået udsigt.

Gæsteboligen har egen indkørsel, overdækket terrasse og have, og rummer to soveværelser, badeværelse med gulvvarme, køkken-alrum med udgang til terrassen samt et stort disponibelt rum, der let kan indrettes til værelse. På 1. sal findes et stort, regulært rum – oplagt til kontor, gæsteværelse eller hobby.

Ejendommen er omgivet af flere ugenerte terrasser – både solrige og skyggefulde – hvor du kan nyde morgenkaffen, udsigten eller en sommeraften i fred og ro. Haverne omkring begge boligenheder er naturligt afskærmede og giver mulighed for at trække sig tilbage hver for sig.

Grunden på 14.500 kvm består af let passet have med gamle frugttræer, små skovarealer og åbne engstykker med mulighed for mindre dyrehold. Derudover findes en stor dobbelt garage med el-ladestik, udhuse og drivhus – og som ekstra bonus medfølger en separat grund på 615 kvm tættere på kysten.

En helt særlig ejendom med masser af muligheder – til helår, flex- eller flere generationer sammen – midt i fred, natur og udsigt.

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

Adresse: Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 611-3187
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 06.12.2025



Adresse: Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 611-3187
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 06.12.2025



Adresse: Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 611-3187
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 06.12.2025



Adresse: Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 611-3187
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 06.12.2025



Adresse: Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 611-3187
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 06.12.2025



Adresse: Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 611-3187
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 06.12.2025



Adresse: Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 611-3187
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

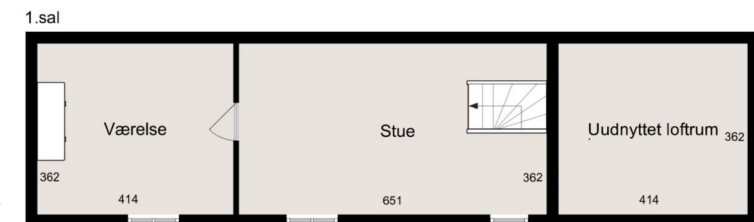
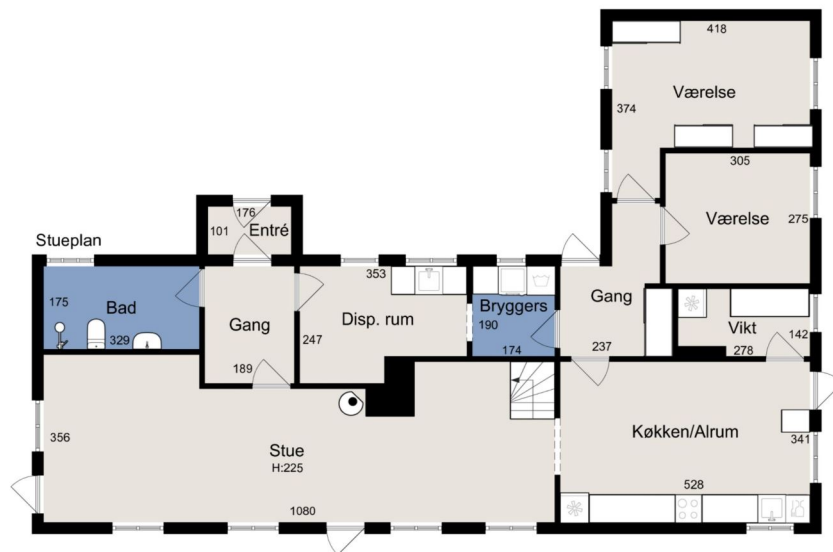
Dato: 06.12.2025



Adresse: Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 611-3187
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

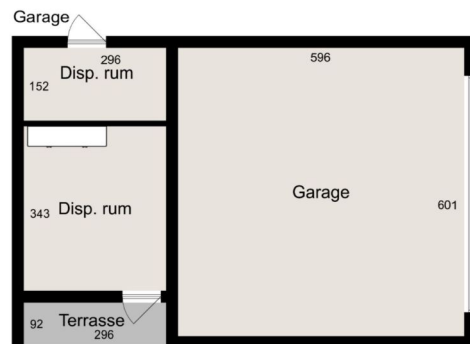
Dato: 06.12.2025



Adresse: Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 611-3187
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 06.12.2025



Adresse: Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege
 Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 611-3187
 Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse/flexbolig
 Kommune: Vordingborg
 Matr.nr.: 24 f Pollerup By, Keldby m.fl.
 BFE-nr.: 8143807
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Fælles/privat
 Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1954/2018

Arealer*

Grundareal: 15.133 m²
 - heraf vej 123 m²
 Boligareal i alt: 335 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 45 m²
 Øvrige arealer:
 Garage: 63 m²
 Udhus: 35 m²
 Drivhus: 10 m²
 Brændeoverdækning: 19 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
 Ejendomsværdi: 2.298.000 kr.
 Grundværdi: 1.190.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.838.400 kr.
 Grundlag for grundskyld: 952.000 kr.

* 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
 Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.09.1939 lbnr. 953644-29 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Filnavn: 29_D-M_498
 Nr. 2 lyst d. 05.03.1999 lbnr. 5351-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Filnavn: 29_L-M_459

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Bygning A/hovedhus: Bosch køle-/fryseskab, Fresh Line fryseskab, Ecoline emhætte, Voss induktionskomfur, AEG
 opvaskemaskine, Blomberg vaskemaskine, Ariston tørretumbler.
 Bygning B: Køle-/fryseskab, lille ovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 611-3187
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe, brændeovn
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 6, 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 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.

Beskyttet natur

Beskyttet natur kan være beskyttede naturtyper eller vandløb jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Beskyttede naturtyper: Mose
Matr. nr. 24f Pollerup By, Keldby

Beskyttede naturtyper: Eng
Matr. nr. 24f Pollerup By, Keldby

Private fællesveje

Vordingborg Kommune har besluttet, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Der gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i



Adresse: Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 611-3187
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 06.12.2025

salgsopstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift.

Adresse: Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 611-3187
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.376	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.275.000
Grundskyld	kr.	12.852	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.108
Husforsikring	kr.	7.261	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.550
Renovation	kr.	5.793	I alt	kr.	3.308.658
Skorstensfejning	kr.	893	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.	209			
Ejerudgift i alt 1 år		36.384			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.288 md./ 207.455 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.888 md./ 166.661 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 3 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: 06.12.2025
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: Holmemosevej 9, Pollerup, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.275.000

Sagsnr.: 611-3187
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 06.12.2025

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.006.000	1.006.000	749.608	DKK	1	16.011	25,75	3,78			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.