



**REAL**

## Søndersognsvej 127, Svendsmark, 4780 Stege

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>74</b>
Kontant	<b>3.200.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.190</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.058</b>
Byggeår	<b>2002</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **611-3480**

**RealMæglerne** Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / [www.realmaeglerne.dk/stege](http://www.realmaeglerne.dk/stege)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Søndersognsvej 127, Svendsmark, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 611-3480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.05.2026



### Arkitekttegnet hus med udsigt over Stege Nor

Søger du ikke kun vandudsigt, men fuld panorama view over Stege Nor, så har du her muligheden for at se de smukke solnedgange over Stege.

Ejendommen er beliggende i den hyggelige landsby Svendsmarke, i fred og ro, og alligevel kun ca. 7 km fra Steges handelsstrøg, samt i cykelafstand til en af Møns bedste badestrande ved Østersøen.

**Bestil en fremvisning hos RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på tlf. 72170772 - 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: Søndersognsvej 127, Svendsmark, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 611-3480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.05.2026

### **Arkitekttegnet hus med udsigt over Stege Nor - Flexbolig**

Ejendommen er opført i stil med områdets andre ejendomme, heraf den høje tagryg, og det fornyede bondehus udtryk. Ejendommens bærende element er udsigten til vand, og alt er centreret heromkring. Huset er opført i pudset murværk i grå nuancer, som giver et maritimt udtryk.

Huset er oprindeligt opført i 2002 som værksted, men er nu omdannet til en lys og lækker bolig, der kan anvendes til såvel helårs- som fritidsbolig (med flexboligtilladelse).

Indretningen er skabt med ro, lys og udsigt som de bærende elementer. Allerede ved ankomsten mærkes fornemmelsen af luft og åbenhed, hvor loft til kip og store opholdsrum skaber en afslappet og indbydende stemning.

De to stuer/alrum – placeret i hver sin ende af huset – giver mulighed for både stille stunder og sociale øjeblikke. Ét rum kan indrettes til afslapning og fordybelse, det andet til samvær, gæster og lange aftener med udsigt over Stege Nor. Midt i huset ligger køkkenet med spiseplads – et naturligt samlingspunkt, hvor dagens måltider nydes i smukt lys og med vandet som bagtæppe.

Boligen rummer desuden soveværelse/kontor samt badeværelse med brus – enkelt, funktionelt og i tråd med husets rolige udtryk. I udhusbygningen findes bryggers og et stort disponibelt rum, som let kan tilpasses dine behov – hvad enten det er værksted, opbevaring eller hobbyrum.

I Svendsmark har du den perfekte kombination af landidyl og smuk natur. Er du til gode naboer, lange cykelture og gåture, er her rig mulighed for at udforske området. Den smukke og uforstyrrede Oddermose Strand findes kun ca. 2 km fra ejendommen.

Søger du et sted hvor der er tid til afslapning og kold hvidvin på terrassen - så er her en ejendom i en helt særlig kaliber. Skal du være den næste ejer?

**Bestil en fremvisning hos RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på tlf. 72170772 - Vi fremviser alle ugens dage.**

### **Lidt om området og Møn**

Du er her i kort køreafstand til de fleste faciliteter i Stege by, som byder på et aktivt handelsliv med en god handelsstandsforening samt lystbådehavn og nogle af de allerbedste brakvands fiskemuligheder i Stege Nor.

Om sommeren er der Tirsdagsmarked i Stege, hvor hele byen er forvandlet - hovedgaden er lukket og lavet om til gågade. Her udstilles kunst, spændende mad og drikke kan købes samt massere af aktiviteter for børnene - store som små. Møn er landfast med Sjælland via Dronning Alexandrines Broen (Mønsbroen). Desuden forbindelse fra Møn via Bogødamningen til Farøbroerne med motorvejsforbindelse til bl.a. København. Køreafstand fra København er ca. 1 time og 20 minutter.

Først og fremmest byder Møn på en storslået natur med smukke landskaber - Møns Klint (UNESCO) med sine høje tinder samt Østersøen med adskillige gode sandbadestrande, som om vinteren forvandles til en barsk sø, hvorfra de kolde øst vinde føres ind over øen. I Klintholm Havn kan du nyde friskfangede fisk, eventuelt fange dem selv eller besøge én af de mange hyggelige restauranter.

Møn er kulturel, og her er bosat mange kendte kunstnere med hver deres iver og retninger. Møn har store, naturskønne sommerhusområder, hvilket øen tydeligt mærker i sommermånederne, hvor øens befolkningstal stiger betydeligt. På Møn kan du meget nemt finde en god restaurant eller café. I Stege by er desuden eget bryghus samt biograf og flere steder - såvel i byen som på landet - kan du opleve og smage lokal produktion af fødevarer som økologiske grøntsager, økologisk kød, samt produktion af vin.



Adresse: Søndersognsvej 127, Svendsmark, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 611-3480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

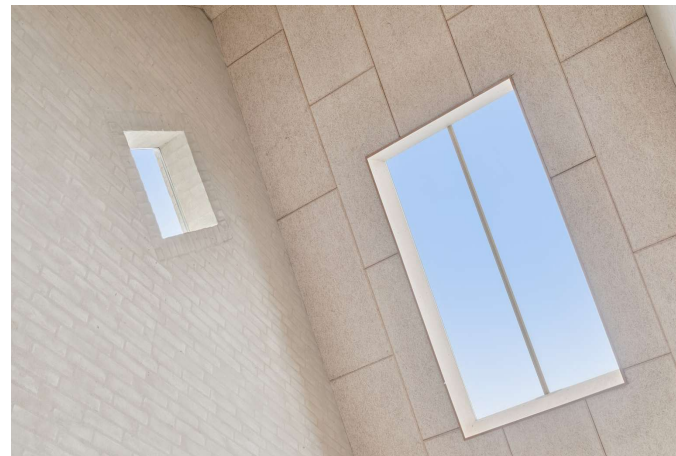
Dato: 27.05.2026



Adresse: Søndersognsvej 127, Svendsmark, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 611-3480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.05.2026





Adresse: Søndersognsvej 127, Svendsmark, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 611-3480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.05.2026



Adresse: Søndersognsvej 127, Svendsmark, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 611-3480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.05.2026





Adresse: Søndersognsvej 127, Svendsmark, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 611-3480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.05.2026



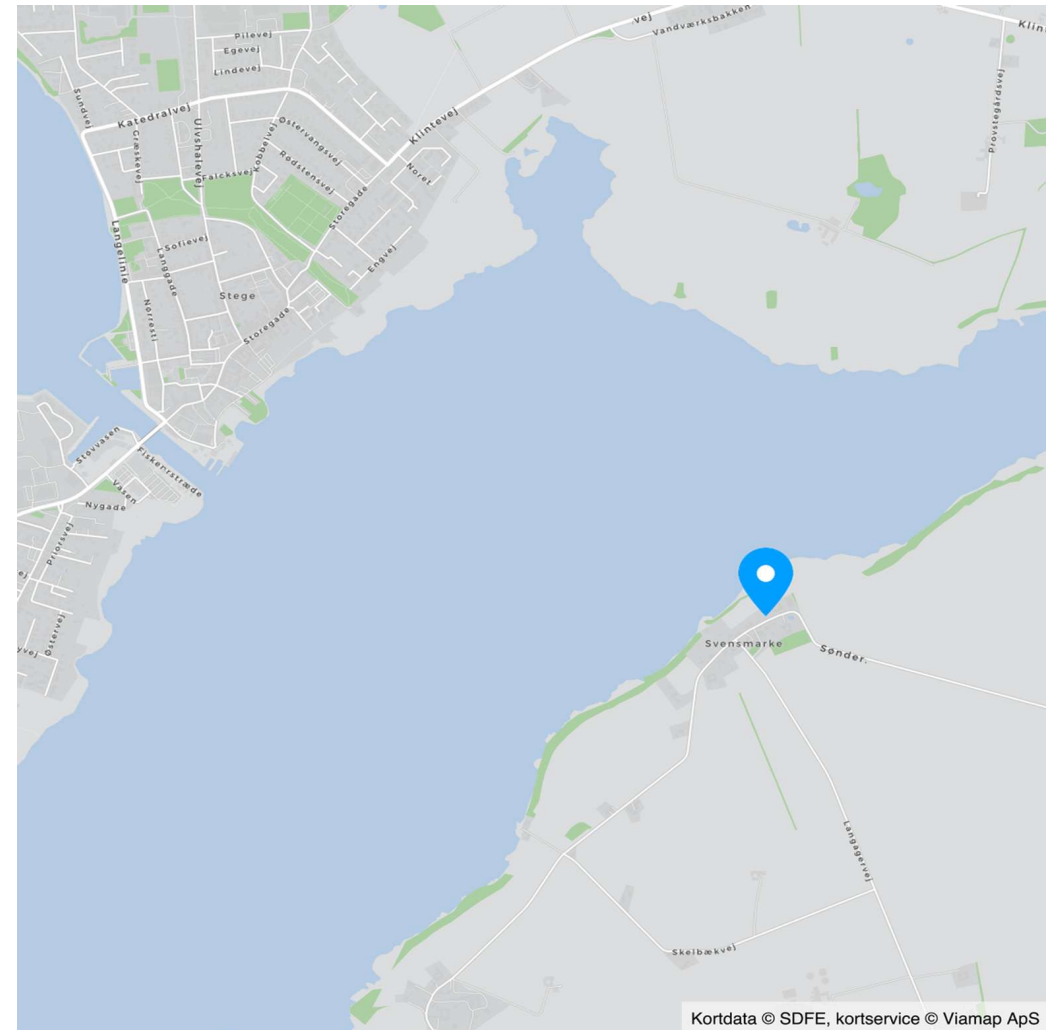
Adresse: Søndersogsvej 127, Svendsmark, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 611-3480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Søndersognsvej 127, Svendsmark, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 611-3480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse/flexbolig  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 20c Svensmarke, Stege Jorder  
BFE-nr.: 5387249  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2002

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 3.200.000  
Grundværdi: 365.700  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.560.000  
Grundlag for grundskyld: 292.560

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.058 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 420 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 74 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Udhus: 21 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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. 1: 08.01.1941 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 17.06.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 3: 24.08.1965 - Dok om færdselsret mv, Vedr 20b  
- Nr. 4: 24.08.1965 - Dok om bådebro og ret til at have sit fiskegrej og en kedel mv

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søndersognsvej 127, Svendsmark, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 611-3480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Anslået ejendomsvurdering**

Ejendommen har tidligere været registreret som værksted på BBR, hvorfor den tidligere offentlige vurdering ikke vurderes at være retvisende. Idet der endnu ikke foreligger en offentlig ejendomsvurdering er denne anslået i nærværende salgsopstilling til udbudsprisen på 3.200.000. Der kan ikke rettes krav i den forbindelse imod sælger eller medvirkende ejendomsmægler.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.100 Forbrug: 9.650 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede forbrug består af 9.650 kWh elektricitet samt 0,2 rm kløvet brænde.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2024.

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.

**Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:**

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

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"

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Søndersognsvej 127, Svendsmark, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 611-3480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.056	Kontantpris	kr.	3.200.000
Grundskyld	kr.	3.950	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Ejendomsbidrag	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Skorstensfejer anslået	kr.	800	I alt	kr.	3.227.227
Rottebekæmpelse	kr.	117			
Forsikringspræmie	kr.	5.421	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.281			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.584 md. / 211.005 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.969 md. / 167.626 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: 30.04.2026

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 127, Svendsmark, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.200.000

Sagsnr.: 611-3480  
Ejerudgift/md.: kr. 2.190

Dato: 27.05.2026

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:

Nr. 5: hovedstol kr. 464.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 34.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.