

REAL



Krogen 8, Nørreby, 4791 Borre

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	208
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.774	Grund m2	11.379
Byggear	1924	Energimærke	F

Sagsnr. **611-3386**

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: Krogen 8, Nørreby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3386
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Landejendom med masser af plads på Østmøn - flexbolig

Er du på udkig efter en landejendom med stort grundareal med mulighed for dyrehold og plads til maskiner?

Gør det ikke noget at ejendommen ligger afsides med fred og ro på naturskønne Østmøn?

Og er det samtidig i orden, at stueplan er renoveret og 1. salen giver mulighed for at du sætter dit eget præg?

Lyder det interessant, så tøv ikke med at kontakte RealMæglerne Ryberg & Thorsbro - 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: Martin Ryberg



Adresse: Krogen 8, Nørreby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3386
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 30.01.2026

Landejendom med udsigt over Østmøns smukke landskab

Drømmer du om ro, natur og masser af plads? Så byder denne unikke landejendom på Østmøn på netop det.

Her får du en sjælden kombination af idyllisk beliggenhed, rummelige bygninger og en betagende udsigt over det kuperede landskab med Østersøen som bagtæppe i horisonten.

Ejendommen:

Stuehuset er opført i 1924 i røde mursten og fremstår med tegltag, termo- og energivinduer. Ejendommen ligger uforstyrret og fredfyldt med en fantastisk udsigt over marker og natur. Det flotte stuehus er løbende renoveret og fremstår indbydende med smukke detaljer og moderne komfort. Boligen opvarmes med et kombineret pille- og kornfyr, som sikrer en effektiv og økonomisk varmeløsning. Den rummelige entré byder velkommen med stil, mens det store samtalekøkken med gulvvarme indbyder til hyggelige stunder i åben forbindelse med den højloftede stue. Her finder du elegante stuklofter, skibsparket og gulvvarme, der skaber en varm og indbydende atmosfære.

Fra den østvendte stue kan du nyde en pragtfuld udsigt og træde direkte ud på morgenterrassen – det perfekte sted at starte dagen med en kop kaffe i solopgangen.

Badeværelset er funktionelt med badekar og gulvvarme, og baggangen rummer gulvvarme samt en praktisk skabsvæg med vaskesøjle samt adgang til et charmerende fadebur og en viktualiekælder. 1. salen byder på to værelser og et stort, uudnyttet loftsrum, der nemt kan indrettes som soveværelse, kontor eller hobbyrum efter behov.

Udbygninger og uderum:

Ejendommen inkluderer en isoleret sidelænge med et hobbyrum med indlagt vand, som også kan benyttes som en ideel hjemmearbejdsplads, samt en staldlænge, der giver masser af anvendelsesmuligheder, men som trænger til renovering. Den store maskinlade på 300 m² er ideel til opbevaring af køretøjer, både, campingvogne eller som værksted for den pladskravende håndværker.

Gårdmiljøet er hyggeligt og omkranset af længerne, med flisebelagte arealer der skaber en charmerende og vedligeholdelsesvenlig ramme. Derudover finder du en skøn have med en fliseterrasse samt yderligere haveareal på den anden side af vejen, hvor der er hønsegård og grønne arealer til fri udfoldelse.

Ejendommen har et stort grundareal på 11.379 m², der er velegnet til dyrehold, hvilket giver dig mulighed for at udfolde dine landlige drømme med god plads til både mennesker og dyr.

Ideel til:

Denne ejendom er perfekt til dig, der ønsker en flexbolig med fred og ro, eller for håndværkeren med behov for masser af plads til maskiner og værksted. Uanset om du drømmer om et aktivt liv på landet, eller blot en oase væk fra byens stress, er denne landejendom det oplagte valg.

Kontakt os for en fremvisning og oplev selv den unikke stemning og fantastiske udsigt på Østmøn.

Adresse: Krogen 8, Nørreby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3386
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 30.01.2026



Adresse: Krogen 8, Nørreby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3386
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 30.01.2026



Adresse: Krogen 8, Nørreby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3386
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 30.01.2026



Adresse: Krogen 8, Nørreby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3386
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 30.01.2026



Adresse: Krogen 8, Nørreby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3386
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 30.01.2026



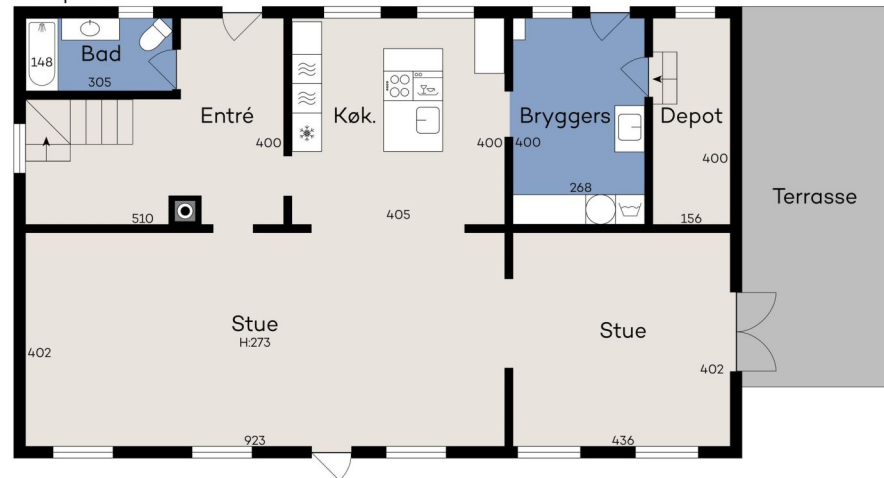
Adresse: Krogen 8, Nørreby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3386
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

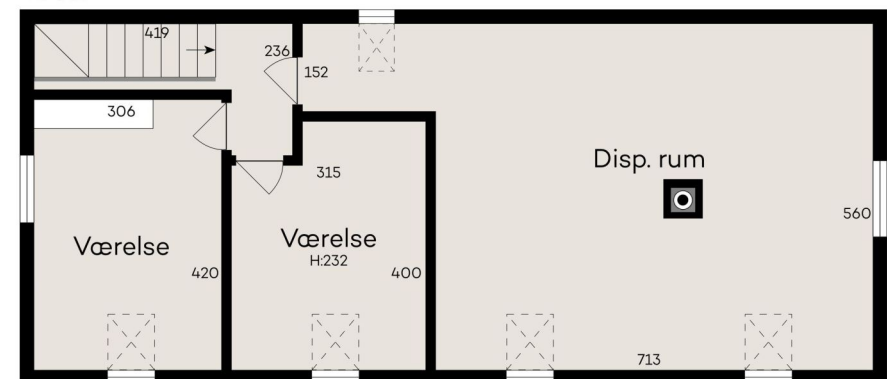
Dato: 30.01.2026



Stueplan



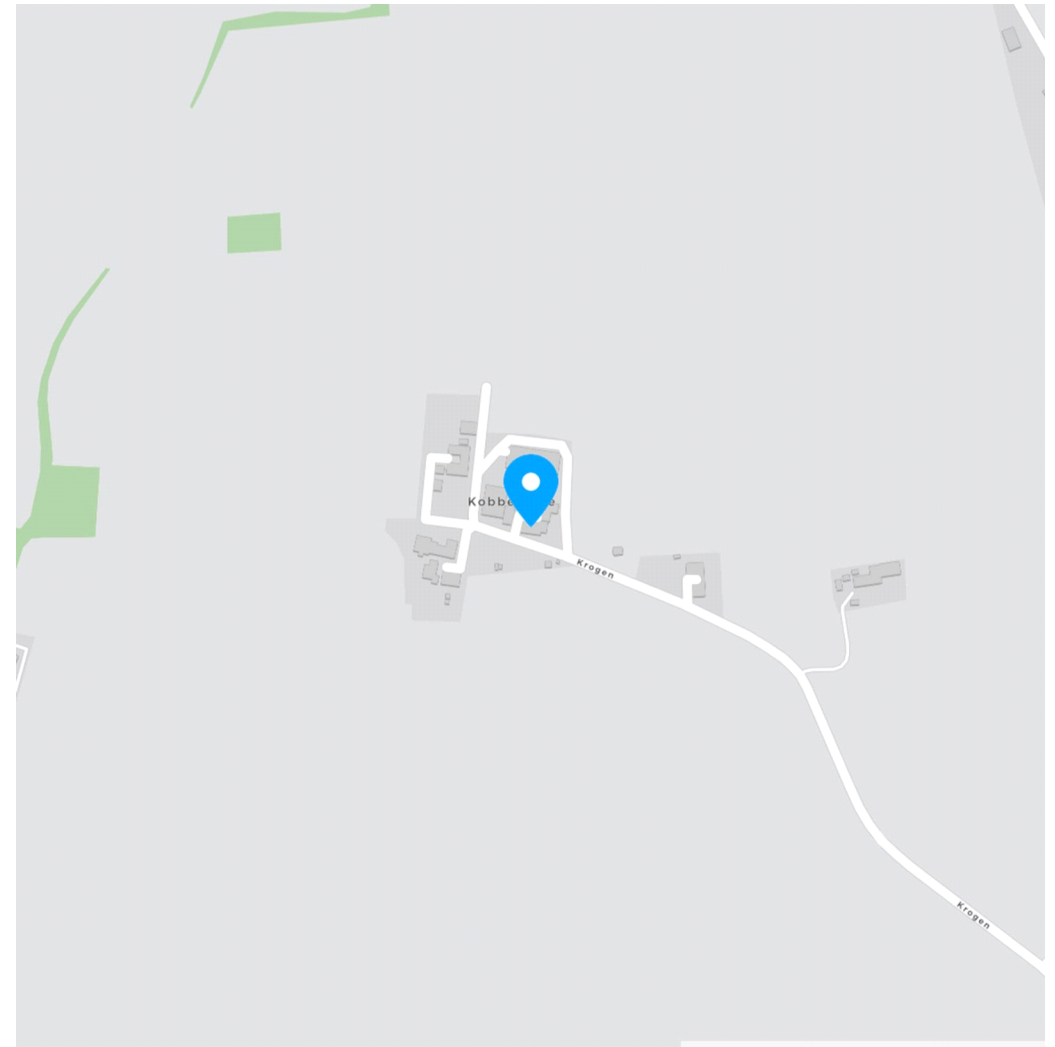
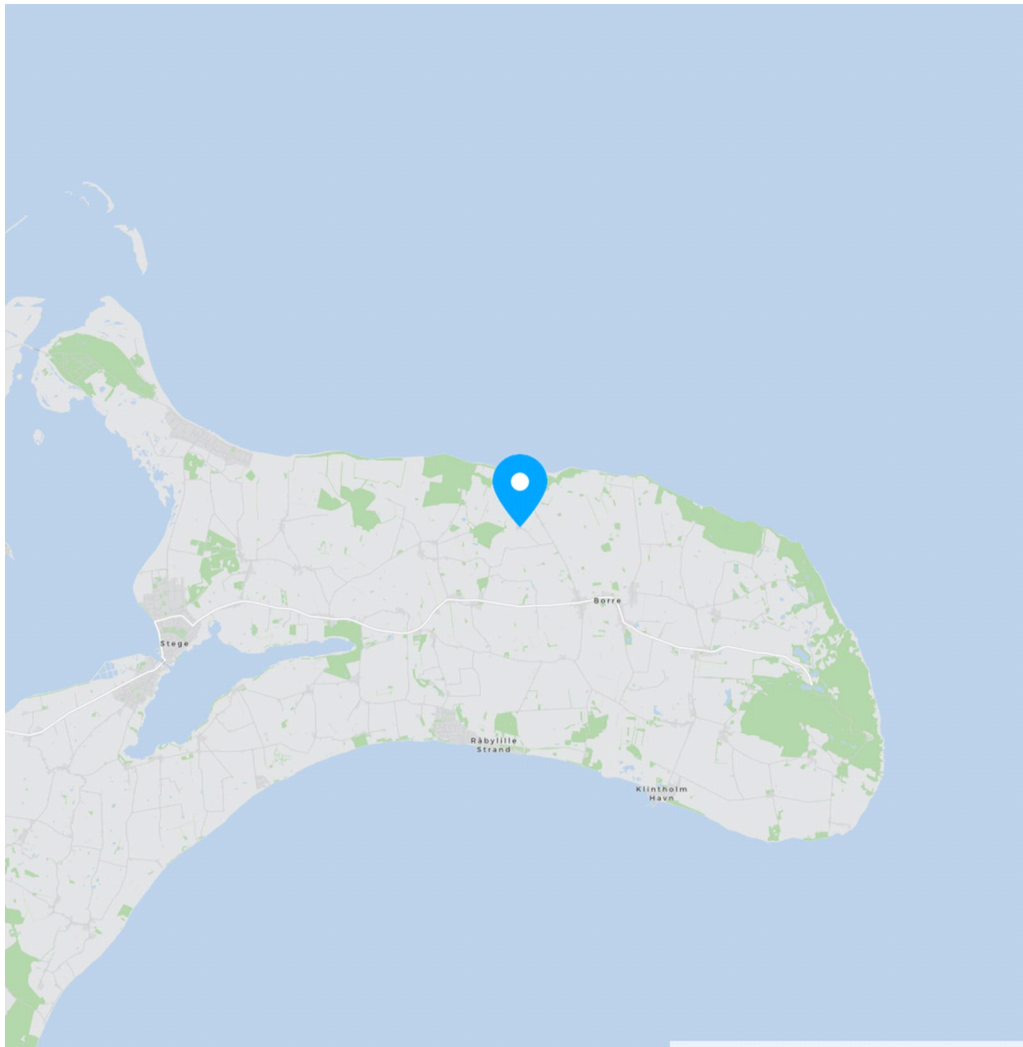
1. sal



Adresse: Krogen 8, Nørreby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3386
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 30.01.2026



Adresse: Krogen 8, Nørreby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3386
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse/flexbolig
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 8 a Nørreby By, Borre
BFE-nr.: 8239084
Zonestatus: Landzone
Vand: Hjertebjerg Vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Anden type afløb
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1924

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.562.000 kr.
Grundværdi: 851.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.249.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 680.800 kr.

Arealer*

Grundareal: 11.379 m²
- heraf vej 560 m²
Boligareal i alt: 208 m²
- heraf udnyttet tagetage: 75 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 180 m²
Maskinhus: 70 m²
Maskinhus: 300 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034

Planstrategi 2019

Varmeplan - Strategisk Energiplan 2023

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.03.1987 lbnr. 4174-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 20H Filnavn: 29_D-M_58
Nr. 2 lyst d. 14.01.2009 lbnr. 466-29 Tillægstekst Dok. om elkabler m.v. Resp. pantsætning Vedr. 36A, Filnavn: 29_M-M_155
Nr. 3 lyst d. 08.06.2011 lbnr. 1002642416 Filnavn: 7e0b965d-c9b6-4702-a0ad-d58a8306ed52
Nr. 1 lyst d. 18.03.1987 lbnr. 4174-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 20H Filnavn: 29_D-M_58
Nr. 2 lyst d. 14.01.2009 lbnr. 466-29 Tillægstekst Dok. om elkabler m.v. Resp. pantsætning Vedr. 36A, Filnavn: 29_M-M_155
Nr. 3 lyst d. 08.06.2011 lbnr. 1002642416 Filnavn: 7e0b965d-c9b6-4702-a0ad-d58a8306ed52

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Krogen 8, Nørreby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3386
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 29.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret med hhv. bevaringsværdi 5 og 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 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.

Adresse: Krogen 8, Nørreby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3386
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.373	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	9.191	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.987
Husforsikring	kr.	13.891	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	1.625.437
Skorstensfejning	kr.	543	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.	355			
Ejerudgift i alt 1 år		33.290			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.623 md./ 103.482 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.034 md./ 84.411 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: 28.01.2026
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: Krogen 8, Nørreby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3386
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 30.01.2026

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.096.880	1.096.880	886.287	DKK	1,5	59.523	27,00	4,22			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.