



REAL

Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	299
Kontantpris	4.750.000	Erhverv m2	72
Ejerudgift	3.113	Grund m2	69.980
Byggeår/ombygget	1903/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **611-2969**

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: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Smuk og velholdt landejendom med 7 hektar jord

Er du på udkig efter en skøn landejendom med hele 7 hektar jord og adgang til vandet via kanalen?

Sætter du samtidig pris på gode jagt- og fiskemuligheder i skøn natur?

Gør det heller ikke noget, hvis selve bygningssættet er velholdt og fuldstændig klar til indflytning - evt. flere familier sammen?

Så skal du ikke snyde dig selv for en fremvisning af Røddingevej 58.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for aftale om fremvisning. 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: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 04.12.2025

Smuk og velholdt landejendom med 7 hektar jord

Er du på udkig efter det ultimative tilflugtssted i smukke, naturskønne omgivelser? Så er denne totalrenoverede landejendom på Vestmøn det perfekte match for dig! Med hele 7 hektar jord og en beliggenhed, der nærmest synes taget ud af en naturskønhed, er dette hjem skræddersyet til naturelskere og jagtentusiaster med masser af ænder, fasaner og råvildt.

Du får oven i købet en dejlig have med mange gode "kroge", hvor solen kan nydes. Dertil bålplads, røgovn, grill til det "naturlige køkken" samt ikke mindst egen sø på ca. 600 m².

Stuehuset er blevet omhyggeligt renoveret og er sammenbygget med en længe, der indeholder et fyrrum, et værksted og en garage, så du har masser af plads til opbevaring og værksted. Derudover finder du en fritliggende 72 kvadratmeter stor lade/maskinhus. Tagetagen i ejendommen er endnu uudnyttet, men vil nemt kunne inddrages og føjes op til 180m² til boligarealet. Desuden er der indrettet en 25 kvadratmeter indbygget terrasse i gavlpartiet med en fantastisk udsigt over vandet.

Ejendommen byder på moderne komfort med gulvvarme overalt og en velgennemtænkt indretning. Du træder ind i en klinkebelagt entre/fordelingsgang, der fører dig videre til en hyggelig vinkelstue med parketgulv og et soveværelse med parketgulv og indbygget walk-in closet. Der er desuden to badeværelser med muret brusenicher og tre store værelser med parketgulv. Det rummelige bryggers er klinkebelagt og udstyret med vaskemaskine, tørretumbler og mere.

Køkkenet er et imponerende 56 kvadratmeter stort køkken/alrum med klinkebelægning og en hyggelig brændeovn. Køkkenet er af høj kvalitet fra AUBO med kirsebærkøkkenskabe og granitbordplade samt Gorenje og Blomberg hårde hvidevarer. Herfra er der udgang til en ca. 70 kvadratmeter stor vestvendt flisebelagt terrasse, hvor der er etableret et muret udekøkken med plads til gasgrill, kulgrill og gasblus. Du finder også en udepejs til hyggelige sommeraftener.

Ejendommen er opført i gråfilset murværk med et rødt tegltag, og hele ejendommen er blevet malet i 2024. Opvarmningen sker via et pillefyr. Der er en stor varmtvandsbeholder til brug for varmt vand i sommerperioden.

Dette er en pragtfuld liebhavereejendom med masser af plads og muligheder, som du ikke må gå glip af, hvis du elsker naturen og jagtopplevelserne! Ejendommen byder desuden på adgang til vandet via kanalen og har dermed fantastiske fiskemuligheder, der fuldender oplevelsen af det perfekte landlige paradis.

Ved frasalg af en del af jorden vil ejendommen kunne opnå flexboligtilladelse.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for aftale om fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.

Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 04.12.2025



Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 04.12.2025



Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 04.12.2025



Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 04.12.2025



Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 04.12.2025



Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege

Kontantpris: kr. 4.750.000

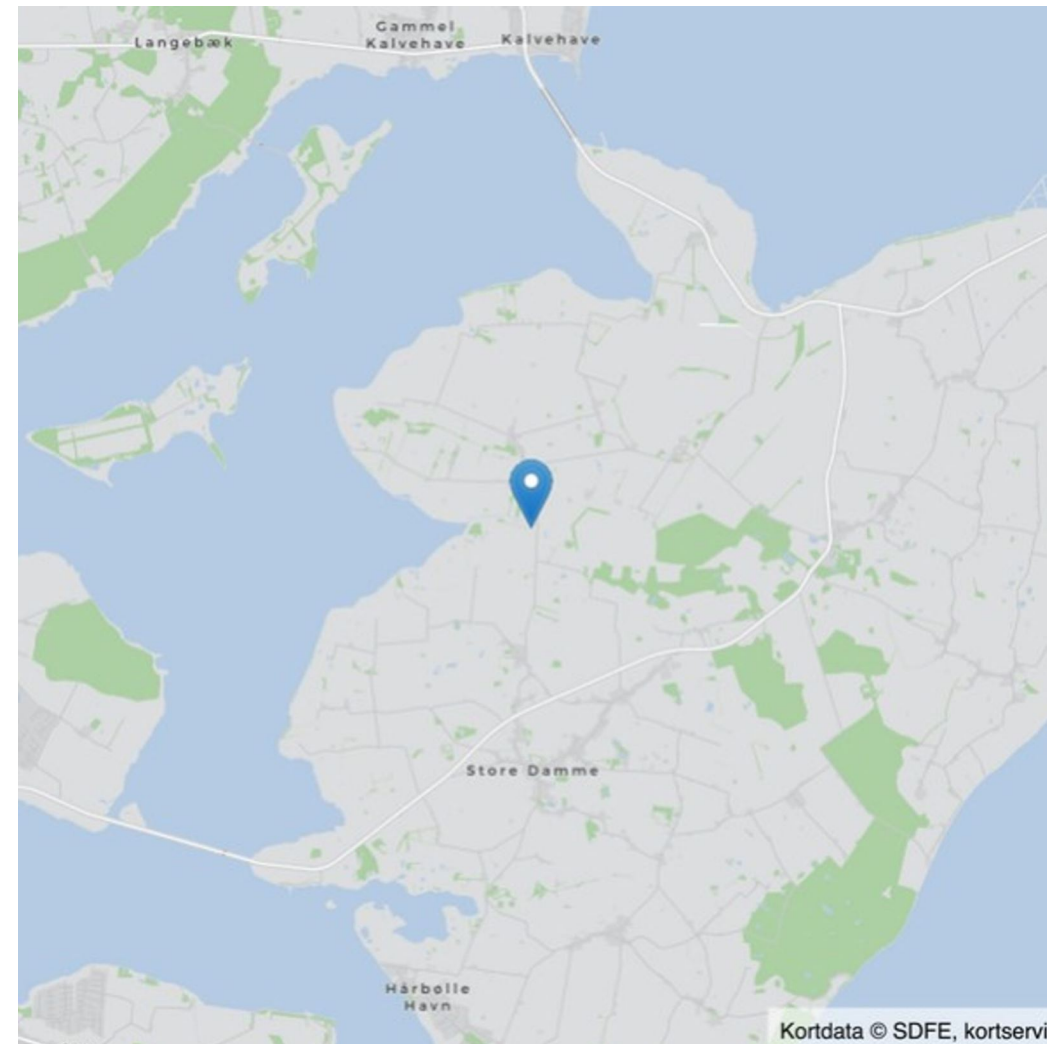
Sagsnr.: 611-2969

Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 6 b Røddinge By, Damsholte
BFE-nr.: 8446155
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1903/2009

Arealer*

Grundareal: 69.980 m²
Erhvervsareal: 72 m²
Boligareal i alt: 299 m²

Øvrige arealer:
Garage: 55 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 2.231.000 kr.
Grundværdi: 1.216.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.784.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 972.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.01.1941 lbnr. 947687-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv,
Nr. 2 lyst d. 16.04.1953 lbnr. 947688-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv vedr 5B
bivej 9 Filnavn: 29_B-M_320
Nr. 3 lyst d. 21.12.1957 lbnr. 947690-29 Tillægstekst Vedtægten for landvindingslaget
mv, Filnavn: 29_A-M_229
Nr. 4 lyst d. 09.03.1960 lbnr. 947686-29 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Filnavn: 29_A-M_617
Nr. 5 lyst d. 30.03.1988 lbnr. 4509-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv, Filnavn: 29_A-M_617
Nr. 6 lyst d. 16.08.1988 lbnr. 10662-29 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 29_A-M_617

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, gas (Voss). Ovn (Gorenje). Emhætte (Silverline). Køleskab. Opvaskemaskine (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 04.12.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.000 Forbrug: 6,20 tons

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn/pilleovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede forbrug består af 6,2 tons træpiller til kr. 18.800 samt 981 kWh elektricitet til kr. 2.200.

I alt beregnet forbrug kr. 21.000.

Sælgers forbrug har udgjort 7-8 paller træpiller årligt til en pris på mellem 21.000-24.000 (år 2021-2023).

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.102	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.750.000
Grundskyld	kr.	13.133	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Husforsikring	kr.	8.707	I alt	kr.	4.780.350
Renovation	kr.	4.810	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.		
Skorstensfejning	kr.	1.463			
Rottebekæmpelse	kr.	141			
Ejerudgift i alt 1 år		37.356			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.025 md./ 300.299 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.106 md./ 241.268 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 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: 04.12.2025
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: Røddingevej 58, Røddinge, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 611-2969
Ejerudgift/md.: kr. 3.113

Dato: 04.12.2025

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/3,8% Obligationslån	Obligationslån	1.611.000	1.611.000	750	DKK	3,83	71.306	25,50	-1,00			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats

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

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. Bevaringsværdi = 6. 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.

Enkeltbetalingsordninger

Ejendommen har tilhørende enkeltbetalingsordninger til en værdi af 8.000,-.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indenværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme.

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 boligskatte, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 2.231.000

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 1.216.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

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.