

REAL



Oregårdsvej 2, Østermark, 4780 Stege

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	187
Kontantpris	1.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.936	Grund m2	16.978
Byggear	1906	Energimærke	F

Sagsnr. **611-3581**

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: Oregårdsvej 2, Østermark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3581
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 04.10.2025



Beskrivelse:

Charmerende landejendom i naturskønne omgivelser på Østmøn

Er du på udkig efter en skøn landejendom - helt fritliggende i den skønne østmønske natur?

Må den samtidig gerne være rummelig og indeholde hele 187 m2 veludnyttet boligareal?

Skal den samtidig kunne opfylde dit behov for ekstra værksted/hobbyrum/atelier/stald?

Så behøver du ikke at lede længere!

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicolaj Thorsbro

Adresse: Oregårdsvej 2, Østermark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3581
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 04.10.2025

Charmerende landejendom i naturskønne omgivelser på Østmøn

Beliggende fritliggende i Østmøns rolige natur kun ca. 7 km fra Stege by, får du her det bedste af begge verdener: fredfyldte omgivelser - relativt tæt på byen med alle dens faciliteter som skoler, idrætshaller og indkøbsmuligheder.

Den smukke landejendom fra 1906 tilbyder en unik kombination af historisk charme og moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på hele 187 kvadratmeter fordelt over halvandet plan, er der rigeligt med plads til den store familie eller dem, der blot ønsker ekstra rum til gæster og hobbyer. Ejendommen fremstår i pæn stand med mange renoveringer foretaget af de nuværende ejere, men stadig med mulighed for at sætte sit eget præg. Opvarmes med nyere luft-til-vand varmepumpe

Huset byder velkommen med en indbydende entre, hvorfra der er adgang til første sal via en elegant trappe. I stueplan finder du et lyst køkken i åben forbindelse med en stor stue, som både har spise- og opholdsafdeling samt gulvvarme. Herfra er der direkte udgang til en sydvendt terrasse – perfekt til solrige dage og hyggelige aftener. Derudover rummer stueetagen to soveværelser samt et moderniseret badeværelse med badekar og et praktisk bryggers/vaskerum.

På første sal venter tre gode værelser samt en repos, hvilket giver god plads til børneværelser eller kontorplads. Der er også mulighed for yderligere udvidelse i det uudnyttede loftsrum, hvis behovet skulle opstå.

Ejendommens store staldbygning på 112 m² åbner op for mange muligheder såsom værksted, hobbyrum eller dyrehold. Grunden strækker sig over næsten 17.000 m², hvoraf ca. halvdelen pt. er bortforpagtet. Resten fordeler sig over en skøn ældre have med frugttræer, store gamle træer og en tidligere fold.

Ejendommen kan anvendes både som helårsbolig eller som fritidshus (med flexboligtilladelse).

Skal du være den næste ejer af Oregårdsvej 2?

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

Adresse: Oregårdsvej 2, Østermark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3581
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 04.10.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Terrasse



Stue

Adresse: Oregårdsvej 2, Østermark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3581
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 04.10.2025



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Oregårdsvej 2, Østermark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3581
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 04.10.2025



Værelse



Værelse



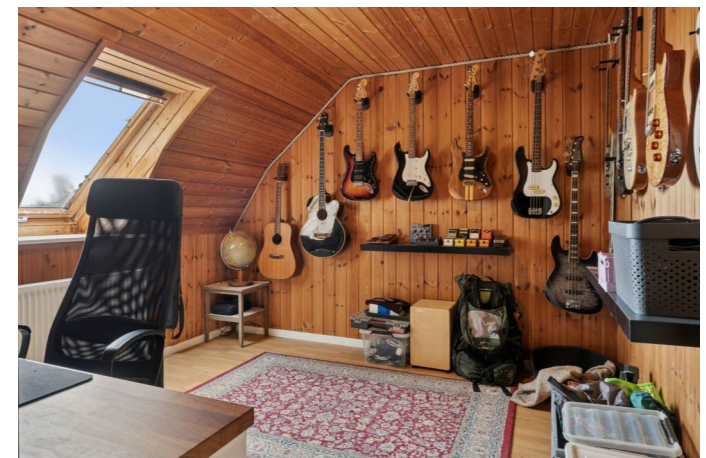
Entre



Soveværelse



Soveværelse



Kontor/hobbyrum

Adresse: Oregårdsvej 2, Østermark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3581
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 04.10.2025



Værelse



Bryggers



Bryggers



Stald



Set fra vejen



Stald

Adresse: Oregårdsvej 2, Østermark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3581
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 04.10.2025



Terrasse



Have



Have



Udsigt



Set fra vejen



Udsigt

Adresse: Oregårdsvej 2, Østermark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3581
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 04.10.2025



Udsigt



Set fra vejen



Set fra haven



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Oregårdsvej 2, Østermark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3581
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 04.10.2025

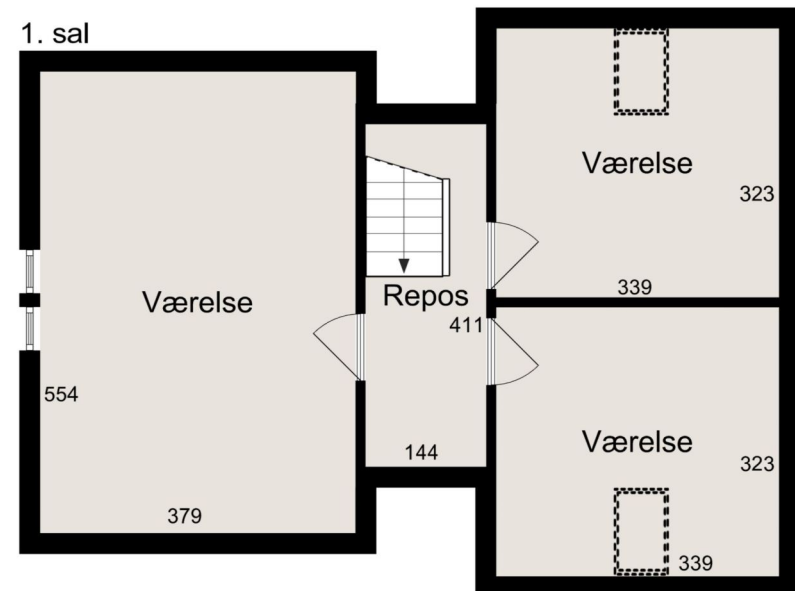


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

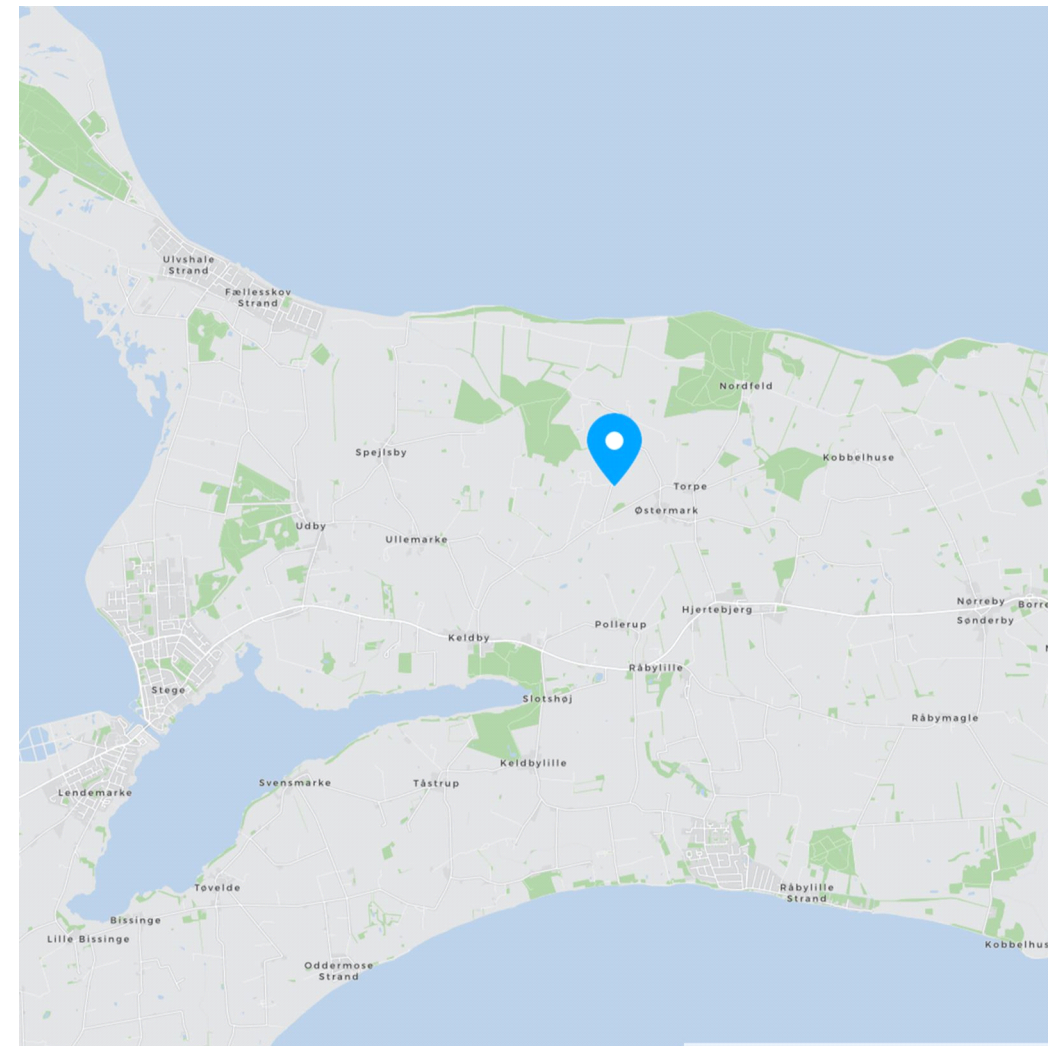
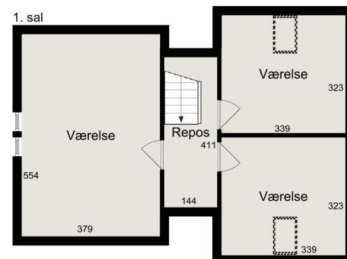


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Oregårdsvej 2, Østermark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3581
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 04.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Oregårdsvej 2, Østermark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3581
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 04.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	10 a Østermark By, Elmelunde
BFE-nr.:	9547873
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Anden type afløb
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1906

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.194.000 kr.
Grundværdi:	734.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	955.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	587.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	16.978 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	52 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	50 m ²
Udhus:	112 m ²

* 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. 02.08.1950 lbnr. 948371-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29_C-M_409

Nr. 2 lyst d. 30.09.2005 lbnr. 27063-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Ikke til hinder for prioritering Vedr 4f Filnavn: 29_C-M_184

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab, komfur, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Oregårdsvej 2, Østermark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3581
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 04.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen dækker ikke fugt, råd og svampeskader der opstår i eller udbreder sig fra:

Trægulve i stueplan, hvis der er jord i krybe kælders

Trædøre mod S (gårdsplads)

Remender i gavle

Forbehold for udvidede rørskade i/fra badeværelse

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 29.200 Forbrug: 22.943,00 kwh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 5, 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.

Adresse: Oregårdsvej 2, Østermark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3581
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 04.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.872	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	7.927	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	5.563	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	4.675	I alt	kr.	1.516.602
Rottebekæmpelse	kr.	194	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		23.230			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.121 md./ 97.449 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.445 md./ 77.341 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: 01.10.2025
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: Oregårdsvej 2, Østermark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3581
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 04.10.2025

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
Nordea kredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	977.675	977.675	810.808	DKK	1,5	52.000	26,25	3,90			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.