

REAL



## Slotshøjvej 10, Keldbylille, 4780 Stege

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>304</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.639</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>12.881</b>
Byggeår	<b>1954</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **611-3363**

**RealMæglerne** Ryberg & Thorsbro ApS

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

## Salgsopstilling

Formularens 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: Slotshøjvej 10, Keldbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 04.05.2026



### Landejendom på Østmøn - Flexbolig

Charmierende landejendom på det naturskønne Østmøn med plads til familieliv, gæster og hobbydyr. Det klassiske stuehus rummer god plads og mulighed for flere generationer, mens en separat B&B-lejlighed giver oplagt mulighed for udlejning.

De solide udlænger omfatter både staldlænge og en stor højloftet lade med værksted – perfekt til dyrehold, fester eller opbevaring.

Skøn have med frugttræer, ro og Møns smukke natur lige uden for døren.

**RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - kontakt os for en aftale om fremvisning på 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: Slotshøjvej 10, Keldbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 04.05.2026

### **Landidyl med plads til familieliv, gæster og drømme**

"Sandagergaard"

Midt i Møns smukke landskab, lige uden for Stege og med golfbanen som nabo, finder du Sandagergaard – en charmerende nedlagt landejendom med masser af muligheder for både familieliv, dyrehold og udlejning.

Ejendommen rummer et solidt og klassisk stuehus fra 1950'erne i røde sten med tegltag. Huset er indrettet med fokus på funktionalitet og god plads, og egner sig ideelt til flere generationer under samme tag.

I stueetagen finder du et rummeligt bryggers, stort spisekøkken, spisestue og opholdsstue med god loftshøjde og lysindfald, badeværelse, gæstetoilet samt et kontor eller ekstra værelse. På første sal er der fire gode soveværelser – perfekt til den store familie eller til indretning af separat lejlighed. Dertil en anvendelig kælder med opbevaringsplads og teknik.

En af ejendommens store kvaliteter er den selvstændige B&B-lejlighed i en af sidebygningerne. Her er to værelser, lille badeværelse og et kitchenette – ideelt til udlejning, feriegæster eller som bolig til teenager eller bedsteforældre.

De røde udlænger byder desuden på en stor staldlænge med flere rum og en fin løsdrift, som i dag anvendes til heste, men som også egner sig til andre dyr, hobbylandbrug eller værkstedsplads.

Den imponerende højloftede lade har støbt betongulv og god loftshøjde – perfekt til opbevaring af båd, campingvogn, maskiner eller som ramme om festlige arrangementer, sommerfester og kreative projekter. Her er virkelig plads til drømmene.

Jordarealet omkring ejendommen byder på rigelig plads til både have, folde og fritidsliv. Den hyggelige have har æble- og blommetræer, bærbuske og et ugeneret hjørne til afslapning. Et drivhus ligger praktisk i forlængelse af gårdspladsen.

Ejendommen opvarmes med Vølund Pillus 100 pillefyr fra 2017, og der er mulighed for flexboligstatus, hvis du ønsker et fristed væk fra byen.

På Møn får du et levende lokalsamfund, storslået natur og stjerneklar himmel i Dark Sky Park – her er ro, plads og fællesskab. Stege by byder på hyggelige butikker, spisesteder og et aktivt kulturliv, mens naturen omkring Møns Klint og Camønoen indbyder til oplevelser året rundt.

Sandagergaard er mere end blot en ejendom – det er en mulighed for et liv i balance, hvor der er plads til både familie, gæster, hobbyer og naturen omkring dig.

**RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - kontakt os for en aftale om fremvisning på 72170772.**



Adresse: Slotshøjvej 10, Keldbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 04.05.2026

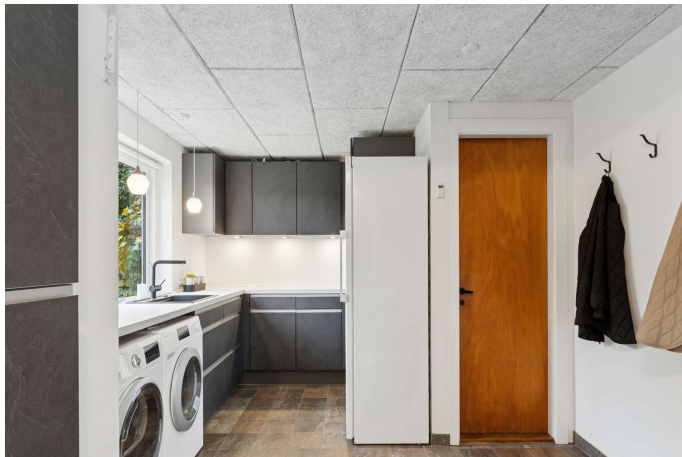




Adresse: Slotshøjvej 10, Keldbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 04.05.2026

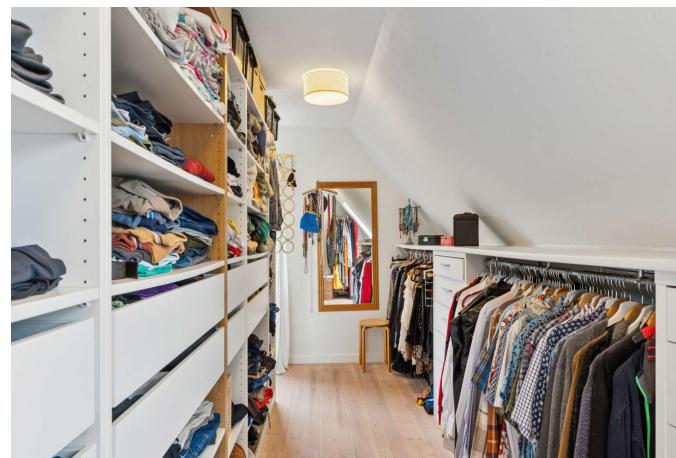
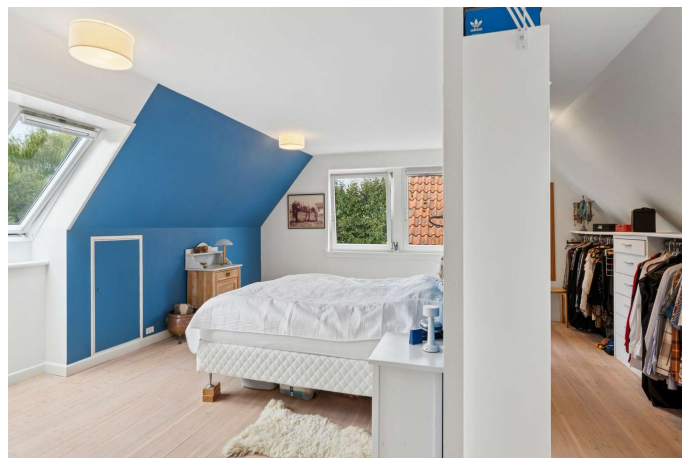




Adresse: Slotshøjvej 10, Keldbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

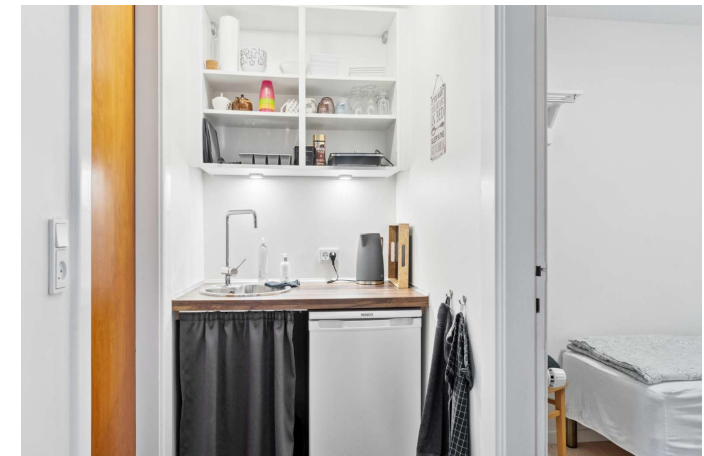
Dato: 04.05.2026



Adresse: Slotshøjvej 10, Keldbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 04.05.2026



Adresse: Slotshøjvej 10, Keldbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 04.05.2026



Adresse: Slotshøjvej 10, Keldbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 04.05.2026





Adresse: Slotshøjvej 10, Keldbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 04.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Slotshøjvej 10, Keldbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 13a Keldbylille By, Keldby  
BFE-nr.: 7640304  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1954

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.914.000  
Grundværdi: 657.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.531.200  
Grundlag for grundskyld: 525.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 12.881 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 304 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfamiliehus 210 m<sup>2</sup>  
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig 94 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 60 m<sup>2</sup>  
Indbygget garage: 45 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugsbygning: 279 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugsbygning: 228 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugsbygning: 450 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 9 m<sup>2</sup>  
Garage: 89 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

Tilbehør:

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

Stuehus: Blomberg køleskab, Elica emhætte, Siemens ovn, Leonard kogeplade, Junker opvaskemaskine, Siemens kondens tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 28.07.1950 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2, 13A, 13B, 13L, 13K, 30  
- Nr. 2: 28.07.1950 - Dok om byggelinier mv, Vedr 30

**Planer**

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Slotshøjvej 10, Keldbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Bevaringsværdig bygning  
Bygningen er registreret med bevaringsværdi 6, jf. bilag fra 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.200 Forbrug: 6.428 Kilo træpiller  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel  
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Slotshøjvej 10, Keldbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.809	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	7.096	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	23.980
Skorstensfejning	kr.	849	I alt	kr.	2.032.830
Rottebekæmpelse	kr.	514			
Husforsikring	kr.	24.460	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.	43.665			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.895 md. / 130.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.653 md. / 103.841 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Slotshøjvej 10, Keldbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3363  
Ejerudgift/md.: kr. 3.639

Dato: 04.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.070.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000

**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.