



REAL

Søndersognsvej 115A, Svendsmark, 4780 Stege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	144
Kontant	2.000.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.239	Grund m ²	8.001
Byggeår	1875	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3771**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Søndersognsvej 115A, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 611-3771
Ejerudgift/md.: kr. 2.239

Dato: 25.10.2026



Unik beliggenhed direkte til Stege Nor – ejendom med masser af potentiale!

Her er det beliggenheden og mulighederne, der er i centrum!

På en stor naturgrund på hele 8.001 m² med direkte beliggenhed til Stege Nor finder du denne ejendom, der henvender sig til den køber, som kan se muligheder frem for begrænsninger.

Den eksisterende bebyggelse fremstår i under middel stand og kræver en omfattende renovering – alternativt kan nedrivning og opførelse af en ny bolig være en mulighed, forudsat de nødvendige myndighedsgodkendelser.

Grunden er i dag kraftigt tilgroet, men gemmer på et spændende potentiale for at skabe en helt særlig ejendom med en fantastisk udsigt over Stege Nor. Her er mulighed for at skabe sit eget fristed i naturskønne og ugenerte omgivelser.

Ejendommen kan anvendes som helårsbolig eller alternativt som fritidsbolig efter ansøgning om flexboligtilladelse.

Af grundens samlede areal på 8.001 m² er 7.204 m² omfattet af strandbeskyttelse, hvilket skal indgå i overvejelserne om ejendommens fremtidige anvendelse.

En sjælden mulighed for den visionære køber, der drømmer om at skabe noget helt særligt med Stege Nor som nærmeste nabo!

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 115A, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 611-3771
Ejerudgift/md.: kr. 2.239

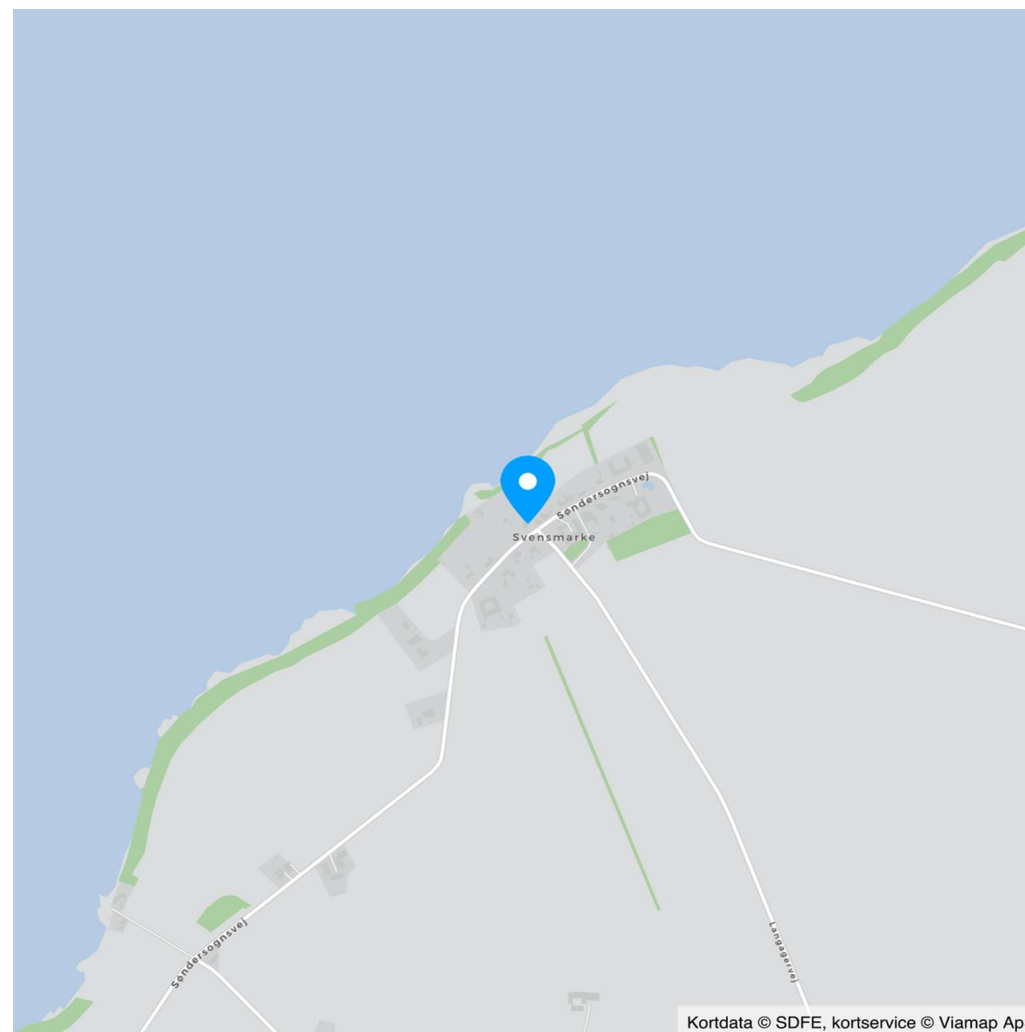
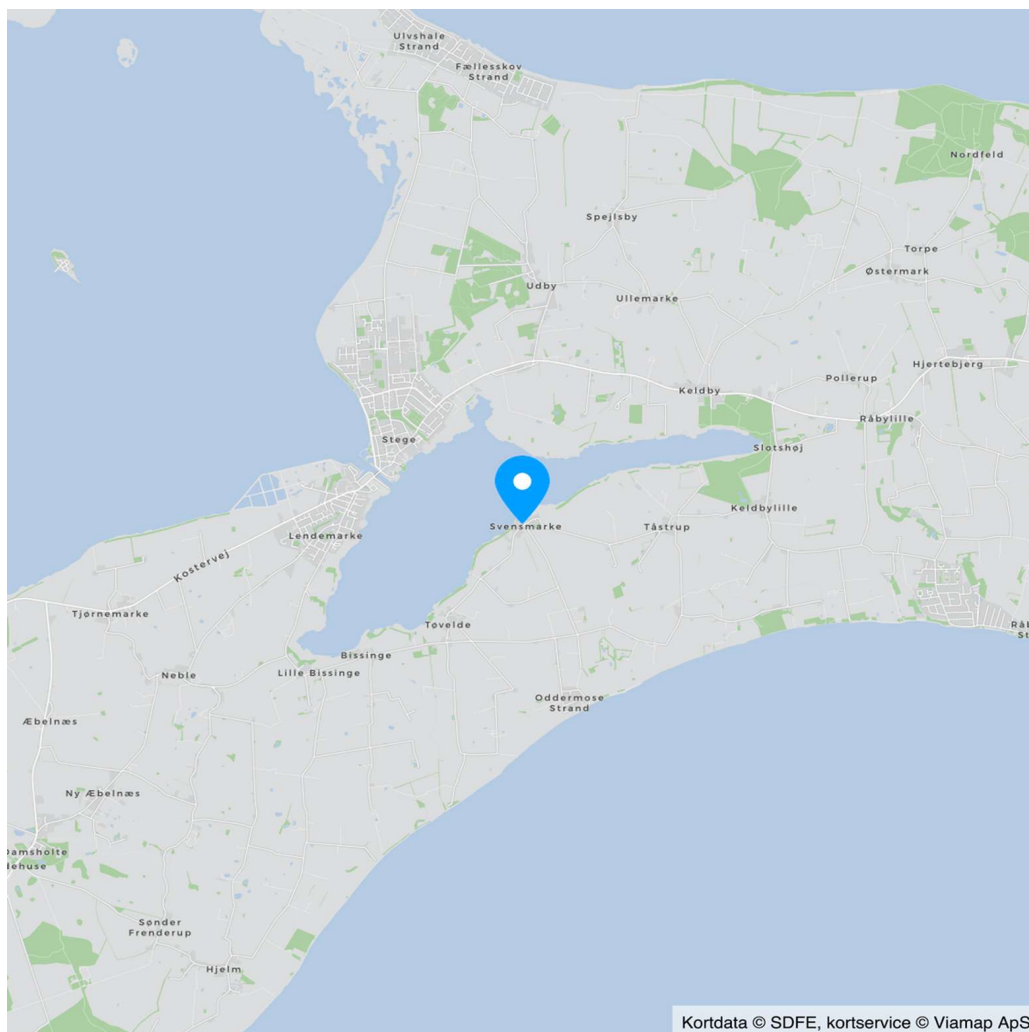
Dato: 25.10.2026



Adresse: Søndersognsvej 115A, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 611-3771
Ejerudgift/md.: kr. 2.239

Dato: 25.10.2026





Adresse: Søndersognsvej 115A, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 611-3771
Ejerudgift/md.: kr. 2.239

Dato: 25.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 18a Svensmarke, Stege Jorder
BFE-nr.: 8738843
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1875

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.232.000
Grundværdi: 1.037.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 985.600
Grundlag for grundskyld: 829.600

Arealer**

Grundareal: 8.001 m²
Boligareal i alt: 144 m²
Øvrige arealer:
Tiloversbleven landbrugsbyg- 66 m²
ning:
Carport: 17 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 18.08.1956 - Dok om byggelinier mv

Tilbehør:

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

Der garanteres ikke for medfølgende hårde hvidevarers funktionsdygtighed

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søndersognsvej 115A, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 611-3771
Ejerudgift/md.: kr. 2.239

Dato: 25.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 9.184 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
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 salgsoptstillingens 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 C



Adresse: Søndersognsvej 115A, Svendsmark, 4780 Stege
 Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 611-3771
 Ejerudgift/md.: kr. 2.239

Dato: 25.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.027	Kontantpris	kr.	2.000.000
Grundskyld	kr.	11.200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.445
Rottebekæmpelse	kr.	207	I alt	kr.	2.027.295
Husforsikring, anslået	kr.	7.500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 26.870			

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 11.781 md. / 141.375 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.188 md. / 110.260 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 115A, Svendsmark, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.000.000

Sagsnr.: 611-3771
Ejerudgift/md.: kr. 2.239

Dato: 25.10.2026

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 hvilede 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. 1.647.000
Nr. 4: hovedstol kr. 350.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 6, 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.

Ikke ryddeliggjort stand

Ejendommen overtages af køber i ikke ryddeliggjort stand og køber står selv for bortskaffelse af de effekter, som sælger ikke ønsker at medtage.

Afvisninger BBR

Bygningen er anført i BBR som bygning B2. Bygningen eksisterer ikke længere på grunden/matriklen. Da beboelse for B1 areal stemmer overens med de faktiske forhold i hele bebyggelsen

Spildevandsplan

Der er jf. ejendomsdatarapporten planlagt spildevandskloakeret med planlagt ikrafttrædelse år 2024.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Matriklen er omfattet af NATURA 2000 - Habitatområde Stege Nor.

Danmark har 261 habitatområder. Hvert område er udpeget dels for at beskytte dels for at genoprette en gunstig bevaringsstatus for bestemte naturtyper og arter af dyr og planter.

Strandbeskyttelseslinje

Matriklen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. F.eks. må der som hovedregel ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 afvisninger fra de i salgsoptillingen 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.

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.