



REAL

Udbygade 56, Udby, 4780 Stege

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 92 |
| Kontant | 995.000 | Værelser | 3 |
| Ejerudgift | 1.565 | Grund m ² | 2.729 |
| Byggeår/ombygget | 1850/2011 | Energimærke | G |

Sagsnr. **611-3716**

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: Udbygade 56, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3716
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 05.06.2026



Skønt fristed i Udby på Møn

Charmende tidligere smedje beliggende fredeligt i udkanten af Udby med smuk udsigt over det åbne landskab og Østersøen i baggrunden.

Ejendommen indeholder den gl. smedje med bolig samt annektsbygning med kombineret bolig og udhus. Dertil stor ugeneret grund på 2.729 m². D

Velegnet som flexbolig eller alternativ til det traditionelle sommerhus. Kun en kort cykeltur til den skønne badestrand ved Ulvshale.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os på telefon 72170772 for en aftale.

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: Udbygade 56, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3716
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 05.06.2026

Flexbolig på Møn

Charmerende fristed med historie, udsigt og masser af muligheder

I udkanten af den hyggelige landsby Udby finder I denne helt unikke ejendom, der emmer af sjæl, charme og autentisk landidyl. Den tidligere smedje er nænsomt omdannet til et stemningsfuldt fristed med annektsbygning og en stor, ugeneret grund på hele 2.729 m² – omgivet af fredelige omgivelser og med en smuk udsigt over det åbne landskab med Østersøen i horisonten.

Her får I en ejendom med en helt særlig atmosfære, hvor de originale detaljer og den rustikke stil skaber en varm og indbydende ramme. Den gamle smedje byder blandt andet på et hyggeligt køkken-alrum med den oprindelige esse og brændeovn som naturligt samlingspunkt. Herudover findes spiseafdeling, toilet samt trappe til førstesalen med hyggeligt soverum. Derudover er der installeret en luft til luft-varmepumpe, som bidrager til et behageligt indeklima året rundt.

Fra den skønne morgenterrasse kan dagens første kaffe nydes helt ugeneret, mens solen står op over det naturskønne område.

Den separate annektsbygning giver ekstra plads og fleksibilitet med entréområde, badeværelse og stort opholdsrum med sovepladser – perfekt til gæster, familie eller kreative udfoldelser. Her til kommer et stort og anvendeligt udhusrum med god plads til cykler, havemøbler og opbevaring.

Ejendommen egner sig oplagt som flexbolig og er et attraktivt alternativ til det traditionelle sommerhus. Her får I fred, natur og autentisk charme kombineret med nærhed til vandet – kun en cykeltur fra den populære badestrand ved Ulvshale.

Grunden er i sig selv noget helt særligt; stor, privat og med masser af muligheder. På sigt kan der muligvis være potentiale for at opføre et nyt hus på grunden, hvilket gør ejendommen ekstra interessant for både livsnydere og visionære købere.

Et sjældent udbud for jer, der søger noget ud over det sædvanlige.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os på telefon 72170772 for en aftale.

Adresse: Udbygade 56, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3716
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 05.06.2026



Udendørs



Udendørs



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra vejen

Adresse: Udbygade 56, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3716
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 05.06.2026



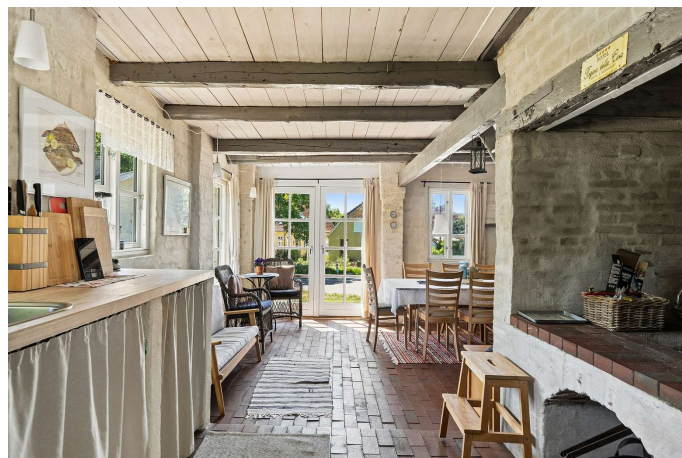
Stue



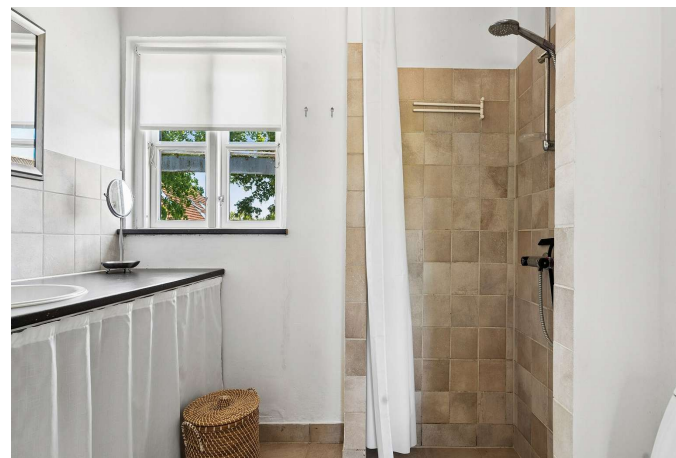
Spisestue



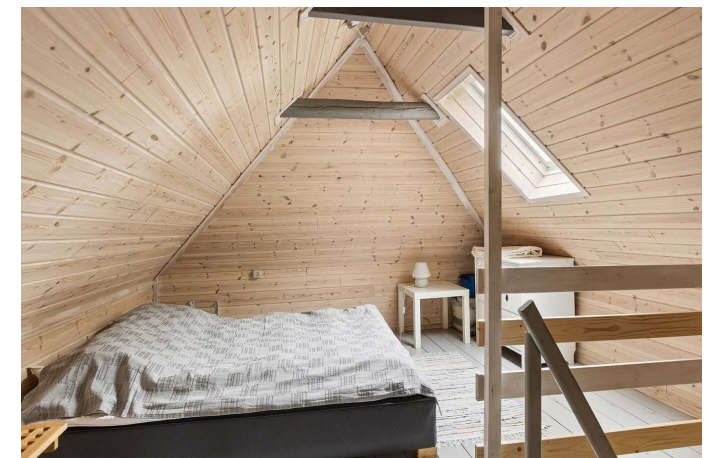
Køkken



Køkken



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Udbygade 56, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3716
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 05.06.2026



Køkken



Soveværelse



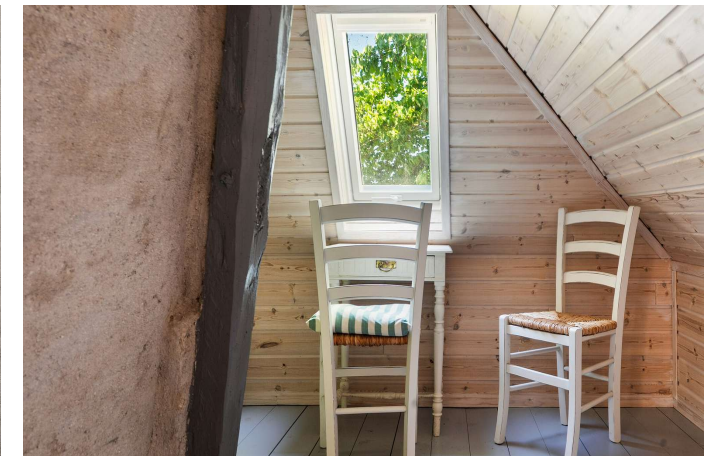
Soveværelse



Indendørs



Toilet



Indendørs

Adresse: Udbygade 56, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3716
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

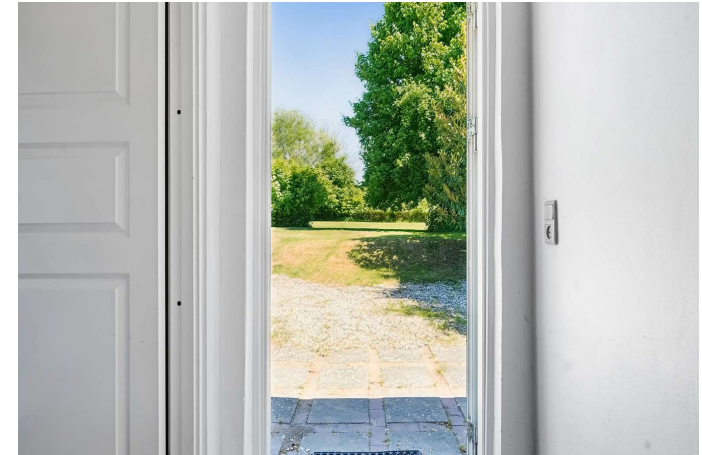
Dato: 05.06.2026



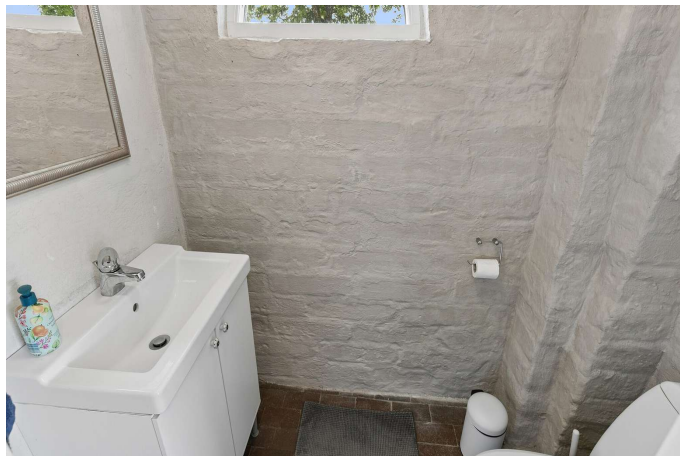
Spisestue



Soveværelse



Udsigt



Badeværelse



Indendørs



Pejsestue

Adresse: Udbygade 56, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3716
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 05.06.2026



Spisestue



Spisestue



Indendørs



Spisestue



Indendørs



Set fra haven

Adresse: Udbygade 56, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3716
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 05.06.2026



Set fra haven



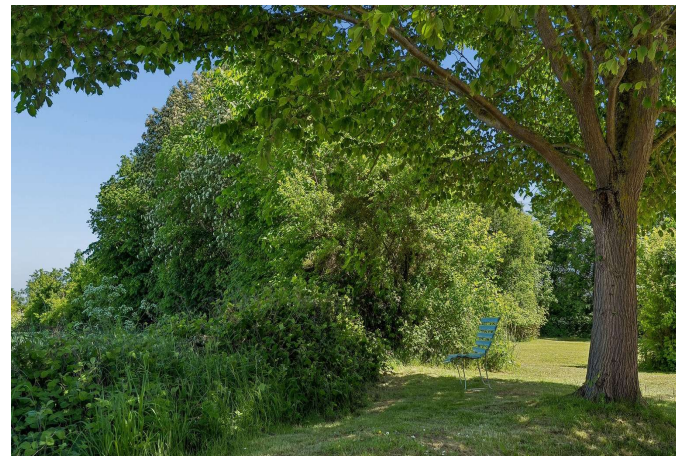
Set fra vejen



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Adresse: Udbygade 56, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3716
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 05.06.2026



Set fra haven



Udendørs

Adresse: Udbygade 56, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3716
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

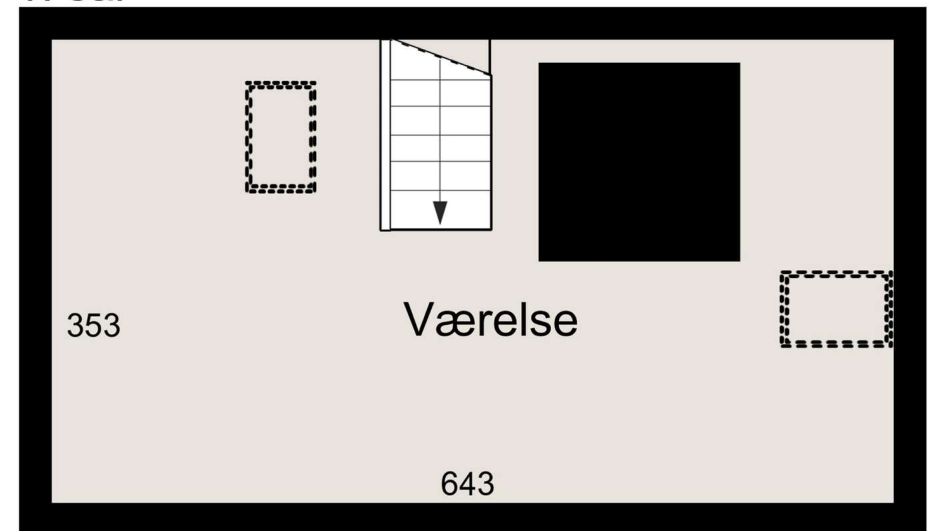
Dato: 05.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

1. sal



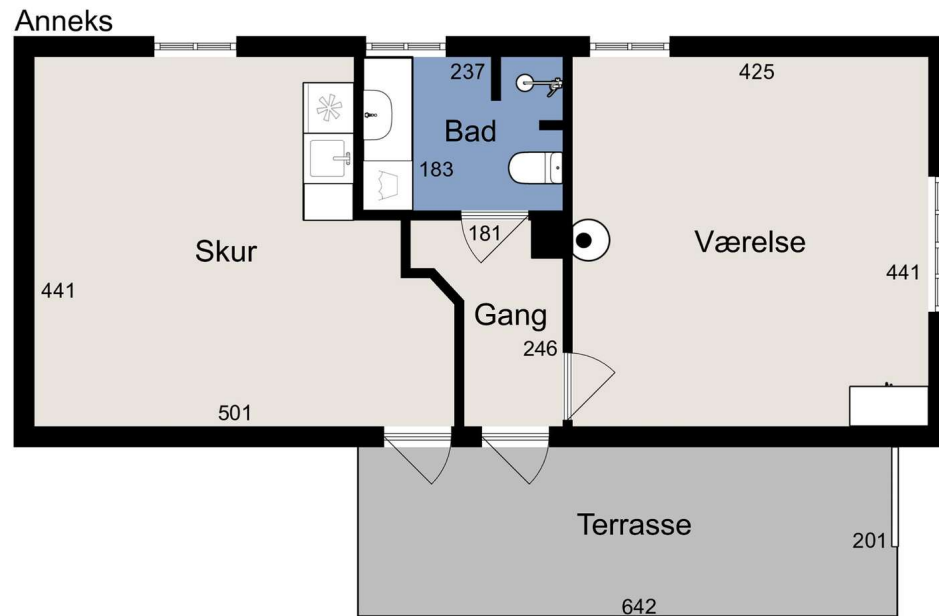
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

Adresse: Udbygade 56, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3716
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 05.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Anneks



Vejledende tegning uden ansvar

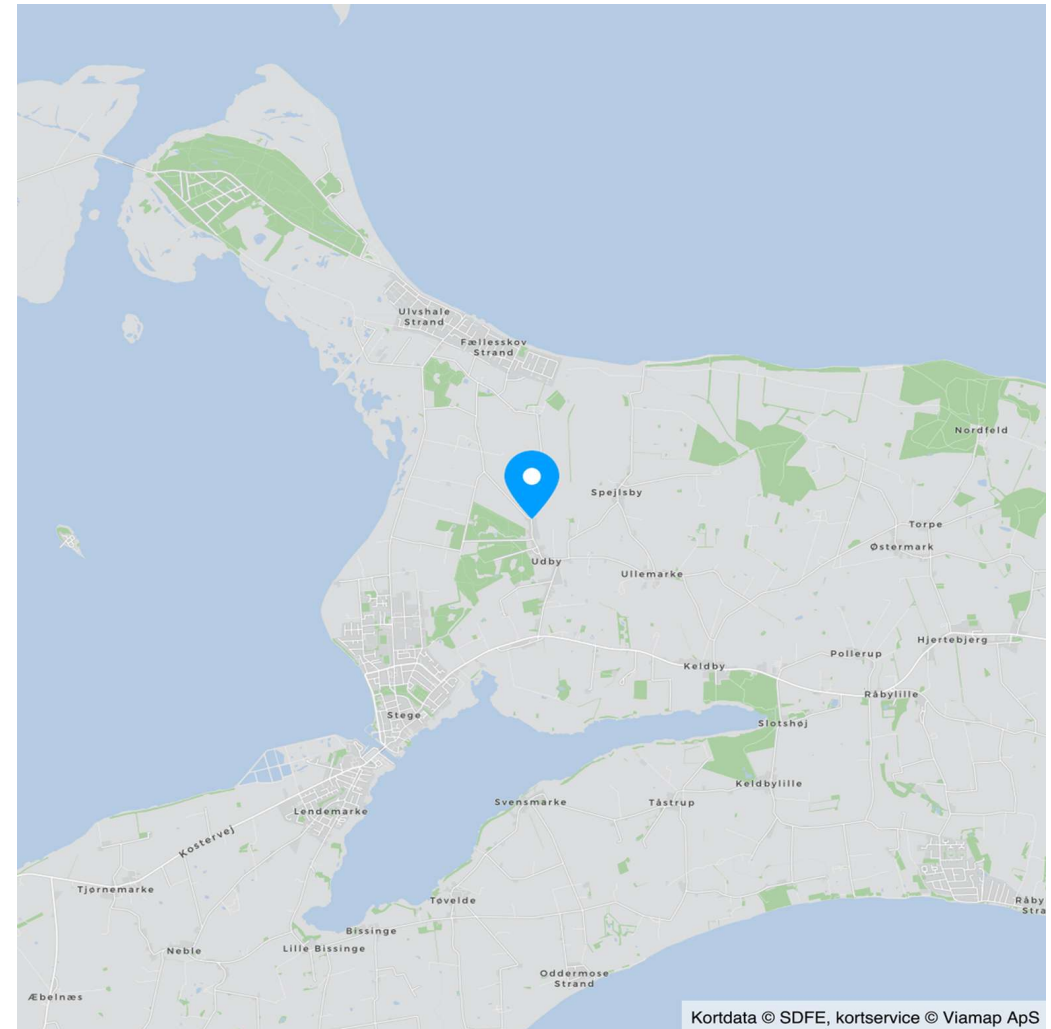
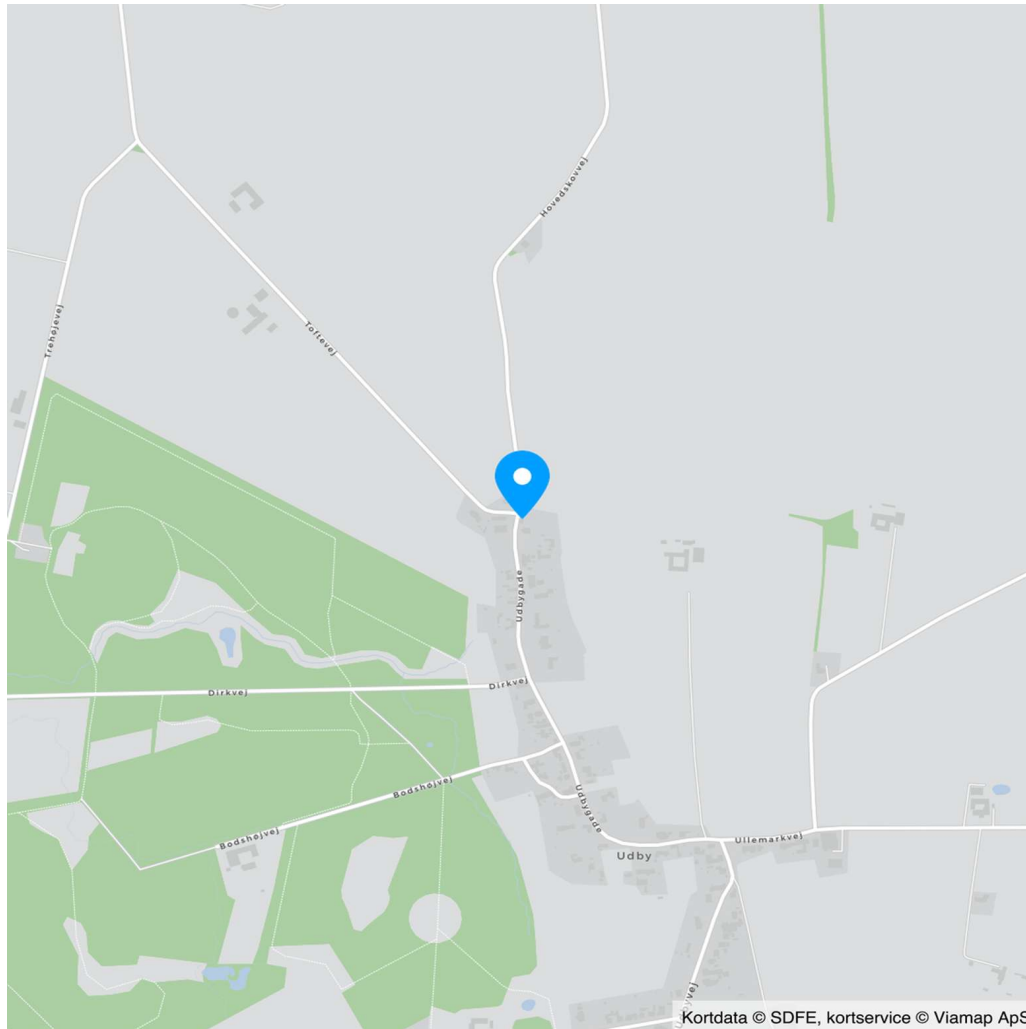
Alle plan (2x3)



Adresse: Udbygade 56, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3716
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 05.06.2026





Adresse: Udbygade 56, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3716
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 05.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse/flexbolig
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 18d Udby, Stege Jorder
BFE-nr.: 5387623
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1850/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 430.000
Grundværdi: 257.700
Grundlag for ejd. værdiskat: 796.000
Grundlag for grundskyld: 206.160

Arealer**

Grundareal: 2.729 m²
- heraf vej 59 m²
Boligareal i alt: 92 m²
- heraf Anneks i tilknytning til
helårsbolig 32 m²
- heraf Fritliggende enfami-
liehus 60 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udhus: 28 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgø-
res 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: 20.08.1906 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 20.08.1906 - Dok om hegn, hegsmur mv
- Nr. 3: 18.08.1956 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 18.08.1956 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2a

Planer

Kommuneplan L 15.02 - Landsby Udby

Tilbehør:

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

Komfur, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Udbygade 56, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3716
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 05.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat

Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da ejendommen på nuværende tidspunkt er registreret med erhverv. Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi til den udbudte kontantpris. Herefter er der fratrukket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsoptillingens ejerudgifter.

Afvigelser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel ændring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

Brændeovne med UKENDT produktionsår

Produktionsåret for ejendommens 2 brændeovne er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Luft til luft varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

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 salgsoptillingens 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 G



Adresse: Udbygade 56, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3716
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 05.06.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.060 | Kontantpris | kr. | 995.000 |
| Grundskyld | kr. | 2.783 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 7.850 |
| Renovation | kr. | 2.937 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.267 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 122 | I alt | kr. | 1.011.117 |
| Skorstensfejning | kr. | 1.800 | | | |
| Husforsikring | kr. | 7.080 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 18.782 | | | |

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.471 md. / 65.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.344 md. / 52.131 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Udbygade 56, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3716
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 05.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.