



REAL

Lusmosevej 37, St Damme, 4792 Askeby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	127
Kontant	995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.559	Grund m ²	12.484
Byggeår/ombygget	1910/1969	Energimærke	G

Sagsnr. **611-3664**

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: Lusmosevej 37, St Damme, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 08.05.2026



Naturskønt beliggende landhus på Vestmøn med 12.484 m² grund

Naturskønt beliggende landhus på Vestmøn med hele 12.484 m² grund og en skøn, tilbagetrukket placering i rolige omgivelser. Her får du højt til himlen, udsigt over det åbne landskab og masser af plads til at skabe dit eget fristed.

Ejendommen fremstår i ældre stand og trænger til modernisering, men rummer et spændende potentiale for den rette køber. Perfekt til hobbyprojekter, selvforsyning eller som landligt fristed.

Mulighed for flexboligtilladelse.

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: Lusmosevej 37, St Damme, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 08.05.2026

Naturskønt beliggende landhus på Vestmøn med 12.484 m² grund

Drømmer du om ro, højt til himlen og masser af plads omkring dig, så finder du her en sjældent udbudt mulighed på naturskønne Vestmøn. Ejendommen ligger skønt og tilbagetrukket i landlige omgivelser og byder på hele 12.484 m² grund med masser af muligheder for den rette køber.

Boligen fremstår i ældre stand og trænger til modernisering og renovering, men for køberen der ønsker en fantastisk beliggenhed og gode rammer til at skabe sit eget sted, er dette en sand perle. Her er oplagt mulighed for hobbyprojekter, selvforsyning med grøntsager og mindre dyrehold – eller blot et fredeligt fristed langt fra hverdagens travlhed. Der er desuden mulighed for flexboligtilladelse.

Ejendommen indeholder et stort disponibelt rum med brændeovn og varmepumpe samt forbindelse til separat badeværelse og toilet. Herfra er der adgang til en mellemgang med trappe til 1. sal samt videre adgang til køkken med tilhørende spisekammer.

I stueplan findes desuden et mindre værelse/stue samt en hyggelig opholds- og spisestue med en skøn udsigt over det åbne landskab. Stuen er ligeledes udstyret med brændeovn. Soveværelset byder også på en smuk udsigt over de naturrige omgivelser.

På 1. salen findes to meget gamle værelser placeret i hver ende af etagen, mens det midterste rum endnu ikke er udnyttet og dermed giver mulighed for yderligere indretning.

Her får du en yderst velbeliggende ejendom i rolige omgivelser med masser af potentiale for den kreative køber, der ønsker at skabe sit eget sted på landet.

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

Adresse: Lusmosevej 37, St Damme, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 08.05.2026



Luftfoto



Have



Set fra haven



Gårdmiljø



Set fra vejen



Luftfoto

Adresse: Lusmosevej 37, St Damme, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 08.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Udsigt

Adresse: Lusmosevej 37, St Damme, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 08.05.2026



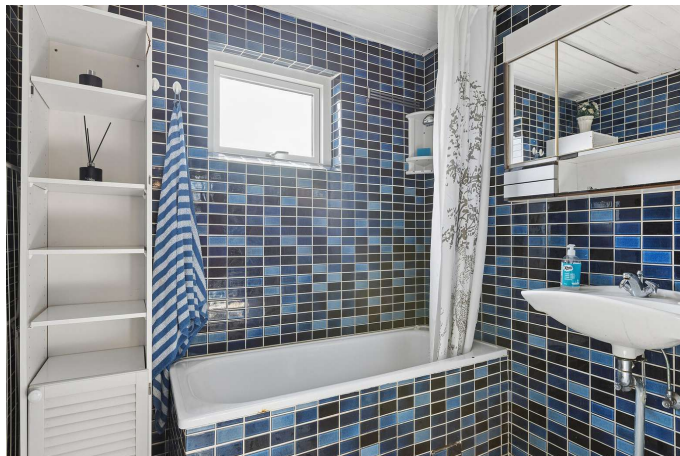
Køkken



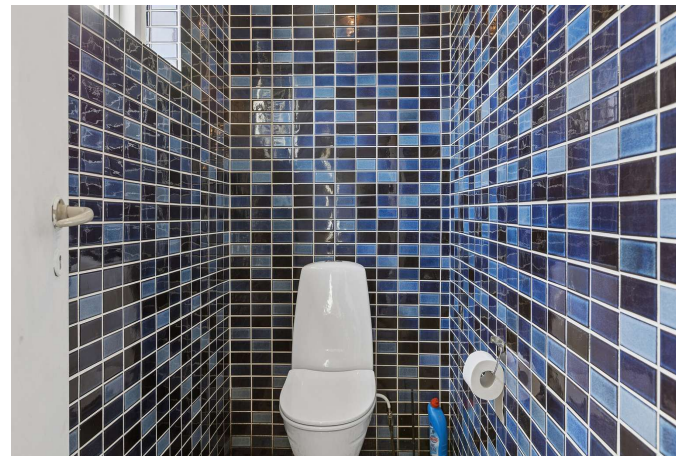
Soveværelse



Udsigt



Badeværelse



Badeværelse



Gang

Adresse: Lusmosevej 37, St Damme, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 08.05.2026



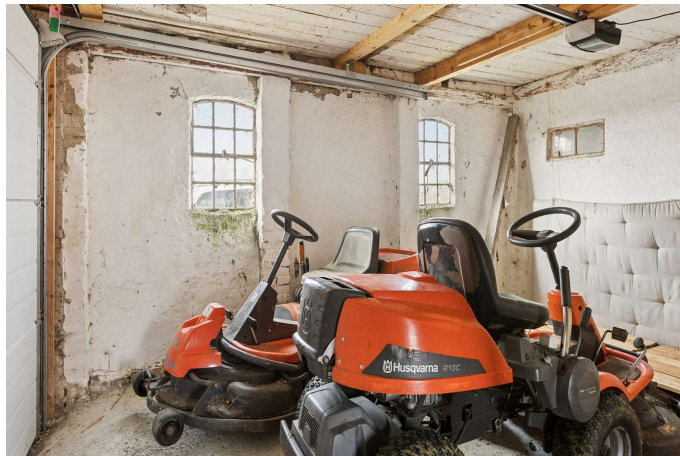
Bryggers



Værelse 1. sal



Værelse 1. sal



Udhus



Udsigt



Udsigt

Adresse: Lusmosevej 37, St Damme, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 08.05.2026



Luffoto



Have



Have



Set fra haven



Have



Gårdmiljø

Adresse: Lusmosevej 37, St Damme, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 995.000

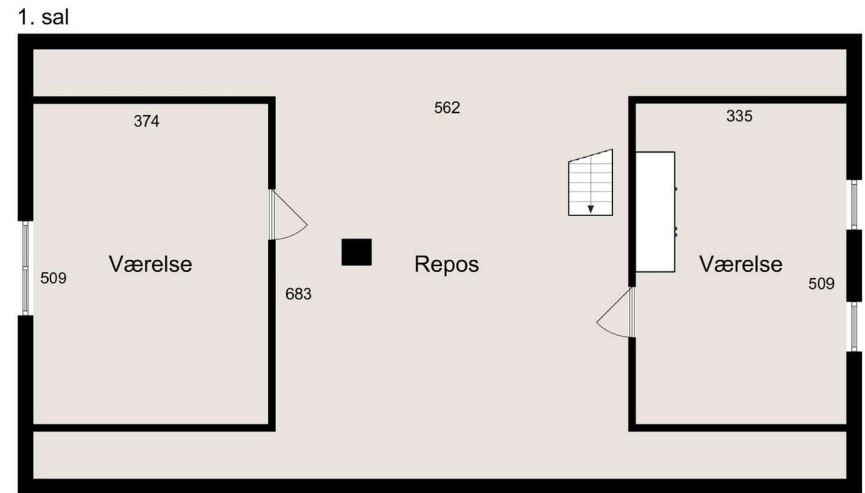
Sagsnr.: 611-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 08.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

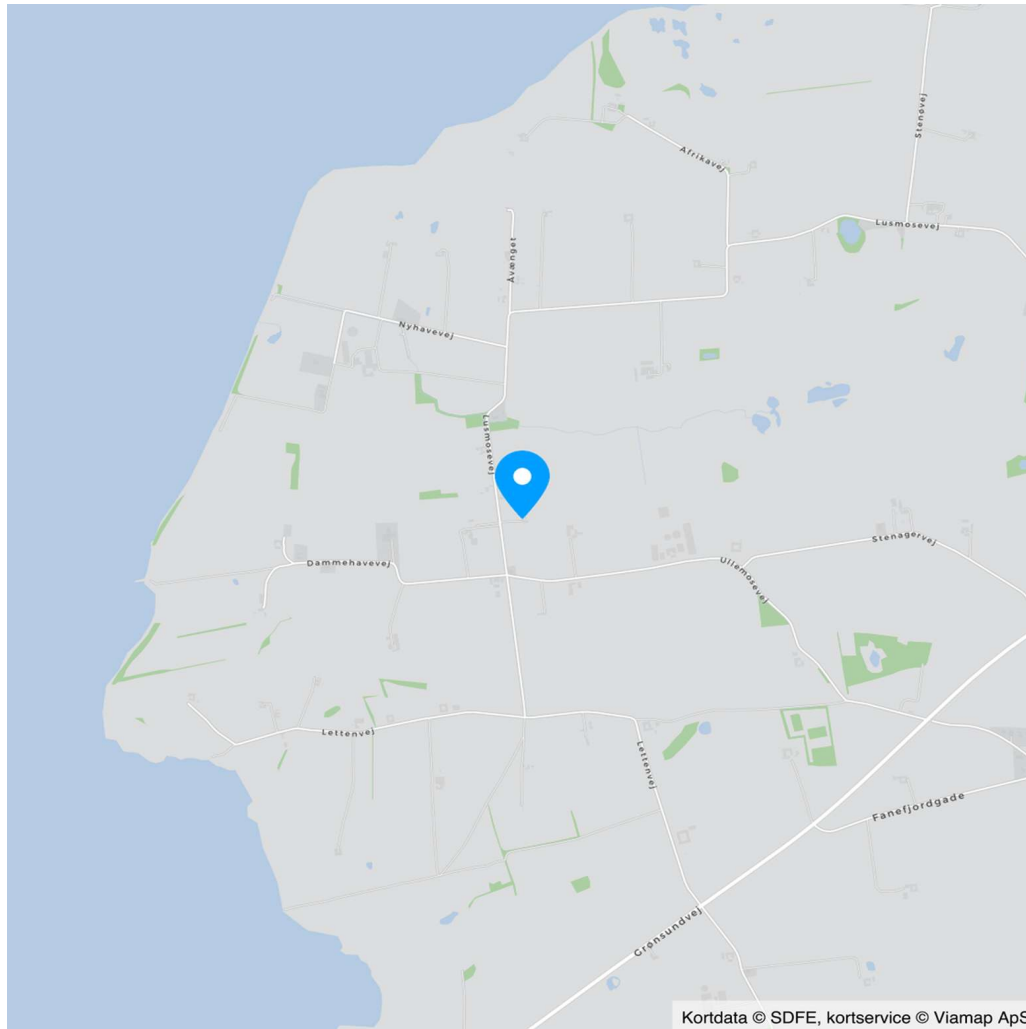
1. sal



Adresse: Lusmosevej 37, St Damme, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 08.05.2026



Adresse: Lusmosevej 37, St Damme, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse/flexbolig
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 12o St. Damme By, Fanefjord
BFE-nr.: 2604219
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1910/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 777.000
Grundværdi: 422.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 621.600
Grundlag for grundskyld: 337.600

Arealer**

Grundareal: 12.484 m²
Boligareal i alt: 127 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 163 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: 14.09.1955 - Dok om byggelinier mv, Vedr 12I
- Nr. 2: 18.09.1957 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se tillige akt S34,
- Nr. 3: 19.08.2003 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Ej til hinder for prioritering Vedr 37a

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lusmosevej 37, St Damme, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 08.05.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Pilleovn

Ejendommens primære varmekilde: Pilleovn

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe (luft-til-luft)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til samletank

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Lusmosevej 37, St Damme, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.170	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	4.558	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	227	I alt	kr.	1.010.917
Skorstensfejning	kr.	970			
Husforsikring	kr.	6.852			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.714			

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 5.527 md. / 66.321 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.389 md. / 52.666 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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: Lusmosevej 37, St Damme, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3664
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 08.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 632.000
Nr. 5: hovedstol kr. 412.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Brændeovn produceret FØR 1. januar 2003

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

Olietank lovlig - skal senere sløjfes

Køber er gjort opmærksom på, at der forefindes en overjordisk lovlig olietank på ejendommen, som skal sløjfes senest i år 2037 i henhold til olietankattest og jf. olietankbekendtgørelsen.

Olietank ulovlig - sælger lovliggør

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der forefindes en ulovlig olietank på ejendommen i henhold til reglerne i olietankbekendtgørelsen. Sælger sørger for, at olietanken sløjfes snarest muligt og afholder udgiften forbundet hermed.

Der gøres opmærksom på, at der ikke forefindes en tankattest for den pågældende olietank.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

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.