

Vandværksbakken 9, Udby, 4780 Stege

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**149**
Kontant	**1.650.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.574**	Grund m^2	**690**
Byggeår/ombygget	**1910/2008**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **611-3804**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
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: Vandværksbakken 9, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3804
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 20.11.2026



Yderst velholdt og flot bolig med udsigt - flexbolig

Særdeles flot og velholdt ejendom med en fantastisk udsigt over landskabet og Stege Nor.

Gennemgribende renoveret og ombygget i 2008 med bl.a. gulvvarme i hele stueplan.

Lys og indbydende bolig med åbent køkken/alrum, skøn stue og gode værelser.

Dejlig velanlagt have med drivhus, frugttræer, bærbuske og hyggelige solkroge.

En skøn ejendom med masser af charme – oplagt som både helårsbolig og flexbolig.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os for en fremvisning på telefon 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Vandværksbakken 9, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3804
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 20.11.2026

Smuk og indbydende ejendom med udsigt over landskabet og Stege Nor

Velkommen til en særdeles flot og velholdt ejendom, hvor en gennemgribende renovering og ombygning i 2008 har skabt en bolig med moderne komfort, gode materialer og en skøn atmosfære. Fremstår i meget flot og indflytningsklar stand bl.a. med pæne nyere gulve i stueplan.

Her får du en bolig, hvor lyset, udsigten og de gode opholdsrum er i centrum. Fra den lyse og indbydende stue er der en dejlig forbindelse til terrasse med elektrisk markise, hvor udsigten over det åbne landskab og Stege Nor kan nydes i fulde drag. I stuen er i 2022 installeret brændeovn.

Boligens stueplan byder på gulvvarme i hele etagen samt et åbent og funktionelt køkken/alrum, der naturligt indbyder til hyggelige stunder med familie og gæster. Den rummelige stue er præget af et dejligt lysindfald og den flotte udsigt.

Herudover finder du et stort og behageligt soveværelse, gæstetoilet samt et stort og indbydende badeværelse med både badekar og separat bruseniche. Praktiske faciliteter som bryggers og et disponibelt rum (isoleret udhus) fuldender stueplan.

På 1. sal er der et stort repos samt to gode værelser, som eksempelvis kan indrettes til børneværelser, kontor, gæsteværelser eller hobbyrum. 1. salen mangler gulvbelægning.

Der er indlagt fibernet, således du er sikret en hurtig internetforbindelse.

Der er centralvarme i boligen med gulvvarme i stueplan og radiatorer på 1. sal. Opvarmes med oliefyr som er installeret i bryggers.

Til ejendommen hører desuden carport og udhusrum.

Udenfor venter en dejlig og velanlagt have med masser af charme og personlighed. Her finder du blandt andet drivhus, frugttræer, bærbuske, rosenespalier og flere hyggelige solkroge, hvor udelivet kan nydes fra morgen til aften.

En skøn ejendom for dig, der drømmer om fredelige omgivelser, en fantastisk udsigt og en bolig, der er lige til at flytte ind i. Ejendommen har desuden mulighed for at blive anvendt som flexbolig og er dermed også oplagt som et dejligt fristed, hvor man kan trække sig tilbage og nyde livet i naturskønne omgivelser.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Vandværksbakken 9, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3804
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 20.11.2026



Udsigt



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven



Udsigt



Udsigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Vandværksbakken 9, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3804
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 20.11.2026



Spisestue



Stue



Spisestue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Vandværksbakken 9, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3804
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 20.11.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Vandværksbakken 9, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3804
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 20.11.2026



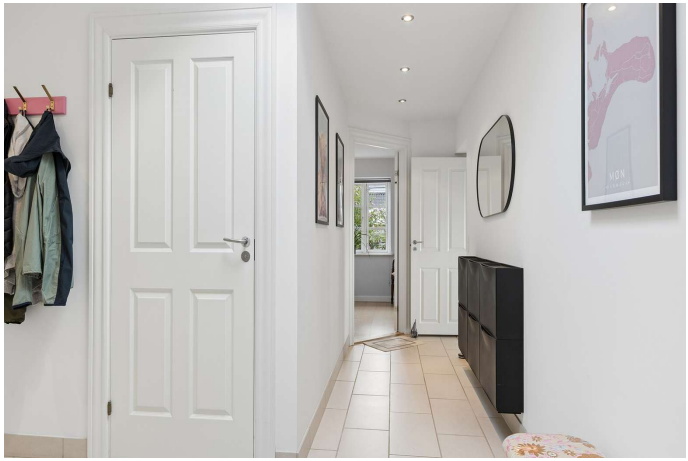
Bryggers



Badeværelse



Badeværelse



Gang



Gang



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Vandværksbakken 9, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3804
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 20.11.2026



Repos



Værelse



Værelse



Luftfoto



Set fra haven



Udsigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Vandværksbakken 9, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3804
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 20.11.2026



Drivhus



Udhus

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Vandværksbakken 9, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

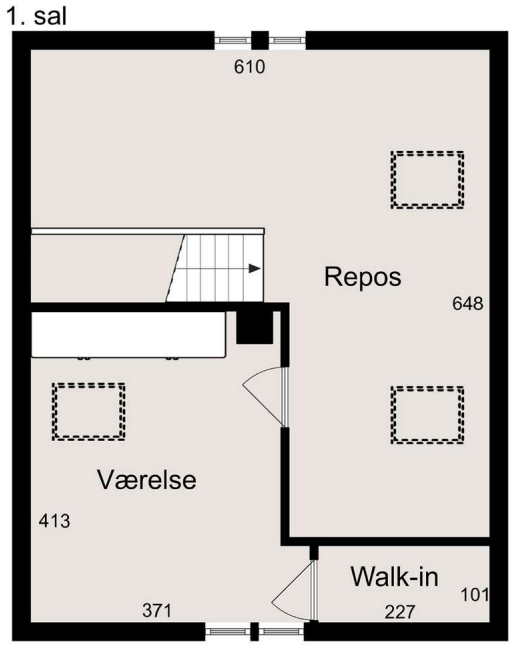
Sagsnr.: 611-3804
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 20.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

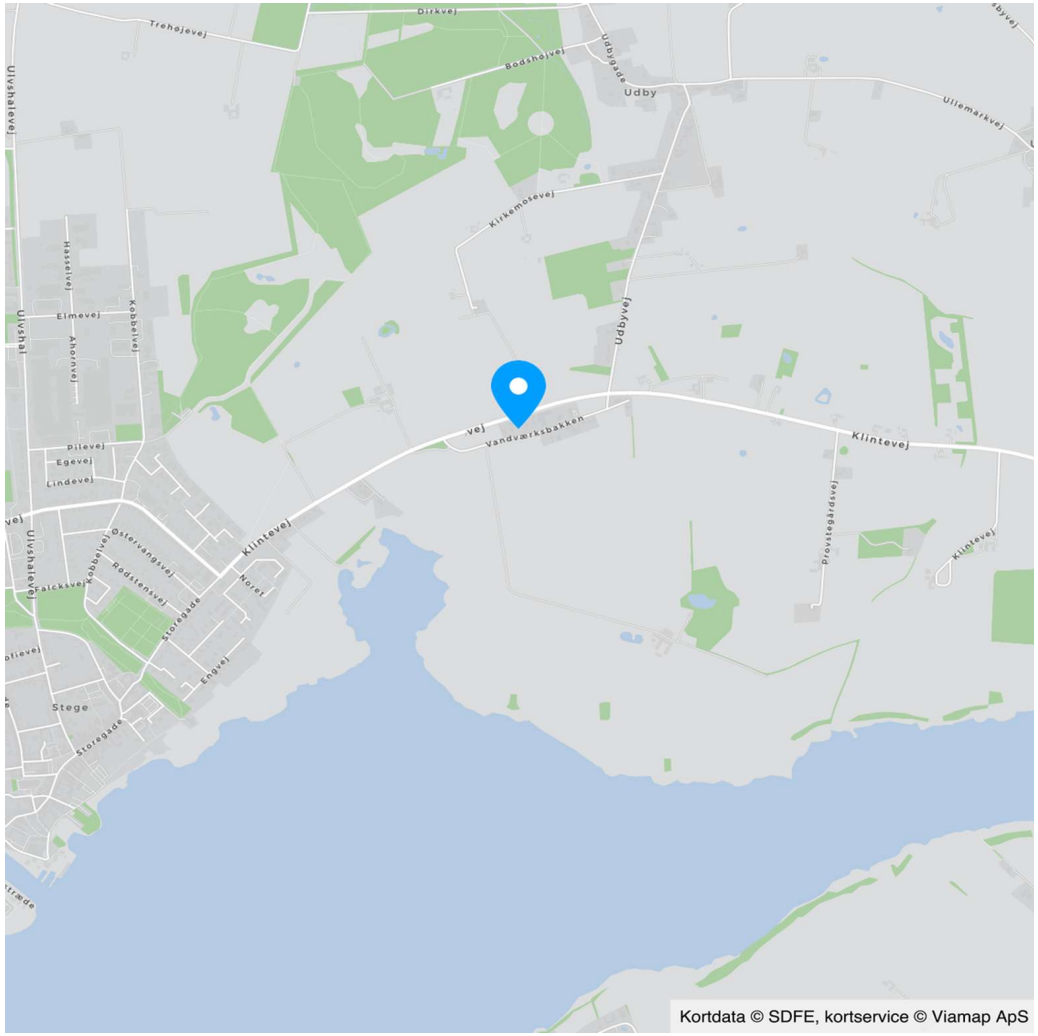
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Vandværksbakken 9, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3804
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 20.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Vandværksbakken 9, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3804
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	10l Udby, Stege Jorder
BFE-nr.:	5387546
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1910/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.214.000
Grundværdi:	398.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	971.200
Grundlag for grundskyld:	318.400

Arealer**

Grundareal:	690 m²
Boligareal i alt:	149 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udhus:	11 m²
Carport:	22 m²
Drivhus:	10 m²
Udhus:	12 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: 29.10.1955 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 15.06.1968 - Dok om adgangsbegrænsning mv

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Vandværksbakken 9, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3804
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 20.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 29.800 Forbrug: fyringsolie og el
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn og elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har de sidste 4 år brugt 900 liter olie om året.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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

Energimærkning: Energimærke C

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.

Olietank lovlig - skal senere sløjfes
Der forefindes en lovlig overjordisk olietank på ejendommen, som skal sløjfes senest i år 2040 i henhold til reglerne i olietankbekendtgørelsen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Vandværksbakken 9, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3804
Ejerudgift/md.: kr. 1.574

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.953
Grundskyld	kr.	4.298
Renovation	kr.	2.705
Rottebekæmpelse	kr.	167
Skorstensfejning	kr.	868
Husforsikring	kr.	5.892
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.883

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.650.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.669.817

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.294 md. / 111.524 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.384 md. / 88.604 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Vandværksbakken 9, Udby, 4780 Stege Kontantpris: kr. 1.650.000	Sagsnr.: 611-3804 Ejerudgift/md.: kr. 1.574	Dato: 20.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 969.000 Nr. 4: hovedstol kr. 225.000 Nr. 5: hovedstol kr. 439.000 Nr. 6: hovedstol kr. 223.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.