



**REAL**

## Kirkebakken 18, Elmelunde, 4780 Stege

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>117</b>
Kontant	<b>1.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.673</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.246</b>
Byggeår/ombygget	<b>1925/1979</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **611-3747**

**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: Kirkebakken 18, Elmelunde, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3747  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026



### Charmerende ejendom med fredelig beliggenhed - Flexbolig

Klassisk og velholdt landvilla i Elmelunde på Østmøn med flexboligtilladelse og skøn udsigt over åbne marker.

Boligen byder på et lyst køkken-alrum med brændeovn, gulvvarme og direkte udgang til den sydvendte have.

Huset er opvarmet med energieffektiv luft-til-vand varmepumpe og har nyere energiruder samt fibernet.

Den store have rummer frugttræer, bærbuske, drivhus, carport og masser af plads til udeliv.

Attraktiv beliggenhed tæt på skole, børnehave, Stege, Møns Klint samt skov og strand.

**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: Kirkebakken 18, Elmelunde, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3747  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026

---

### **Charmerende ejendom med fredelig beliggenhed - Flexbolig**

I Elmelunde på Østmøn har du nu muligheden for at erhverve denne klassiske ejendom, som fremstår i god stand og er klar til nye ejere. Ejendommen ligger med udsigt over de åbne marker mod syd og byder på en dejlig naturskøn have med masser af plads til leg, afslapning og udfoldelser.

Blot ca. 10 minutters kørsel fra ejendommen finder du den hyggelige købstad Stege med et bredt udvalg af indkøbsmuligheder, caféer og restauranter. I den modsatte retning når du på samme tid den storslåede natur ved Klinteskov og ikke mindst Møns Klint med alle de oplevelser, området har at byde på. Derudover er du tæt på både strand og skov ved Nordfeld og Råbylille.

For børnefamilien er beliggenheden særligt attraktiv, da Hjertebjergskolen og børnehaven ligger blot få hundrede meter fra ejendommen.

Huset byder blandt andet på nyere energiruder og en energieffektiv luft-til-vand varmepumpe, som sikrer en moderne og økonomisk opvarmning. Ejendommen fremstår generelt velholdt og er indrettet med entré, der giver adgang til stueetagens øvrige rum samt trappe til 1. sal.

Det store og indbydende køkken-alrum rummer både spiseplads og opholdsafdeling samt brændeovn og gulvvarme. Herfra er der direkte adgang til den sydvendte have. Det nyere bryggers fra 2019 har klinkegulv, som er forberedt til gulvvarme, og herfra er der adgang til teknikrummet, hvor ejendommens luft-til-vand varmepumpe er installeret. I stueplan findes desuden to gode og rummelige værelser, som efter behov også kan anvendes som stuer. Under trappen er der indrettet et praktisk gæstetoilet.

På 1. sal finder du et repos, to store værelser - det ene med gulvvarme - samt husets badeværelse med badekar. Særligt god loftshøjde på hele 1. salen.

Den store solrige have er anlagt med hyggelige staudebede, bærbuske, frugttræer og bagerst i haven nogle gamle flotte bøgetræer. Dertil græsplæne, men rummer også både carport og drivhus.

Der er indlagt fibernet, hvilket sikrer hurtig og stabil internetforbindelse.

Ejendommen egner sig særdeles godt til børnefamilien eller parret, og kan desuden anvendes som fritidsbolig med flexboligtilladelse.

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

Adresse: Kirkebakken 18, Elmelunde, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3747  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026



Facade



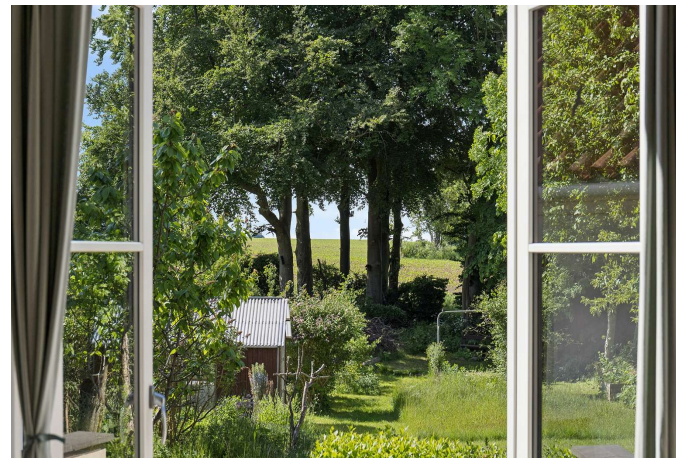
Facade



Have



Have



Have



Udsigt

Adresse: Kirkebakken 18, Elmelunde, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3747  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026



Stue



Spiseplads



Spiseplads



Køkken



Køkken



Værelse

Adresse: Kirkebakken 18, Elmelunde, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3747  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026



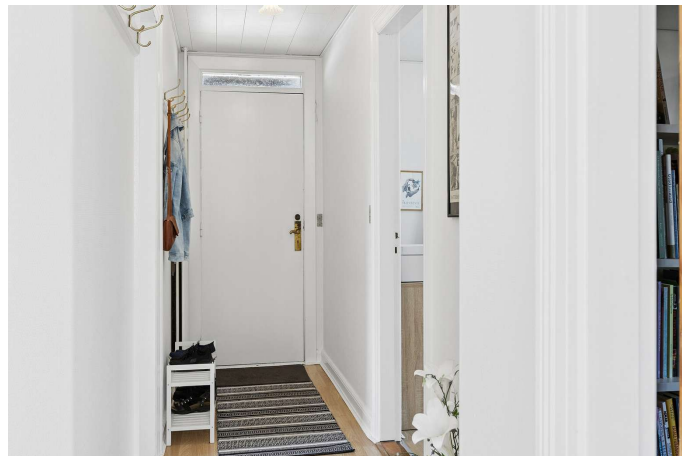
Værelse



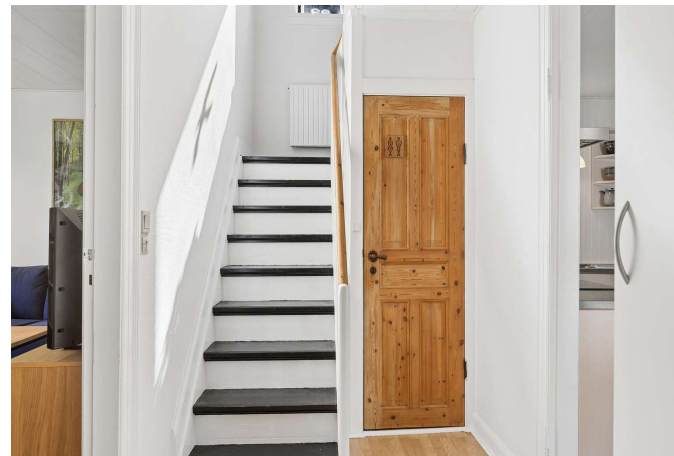
Badeværelse



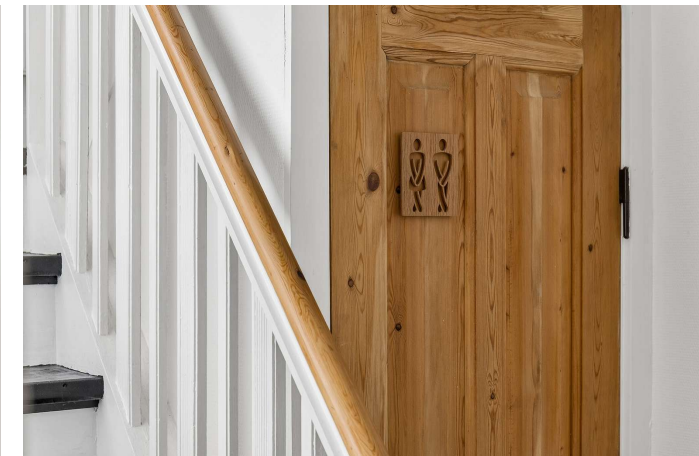
Udhus



Entré



Entré



Indendørs

Adresse: Kirkebakken 18, Elmelunde, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3747  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026



Værelse



Værelse



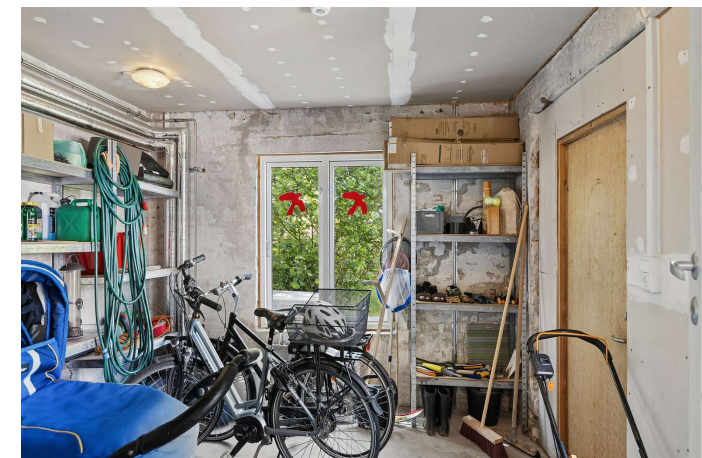
Værelse



Toilet



Udsigt



Udhus



---

Adresse: Kirkebakken 18, Elmelunde, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3747  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026

---



Set fra vejen



Have

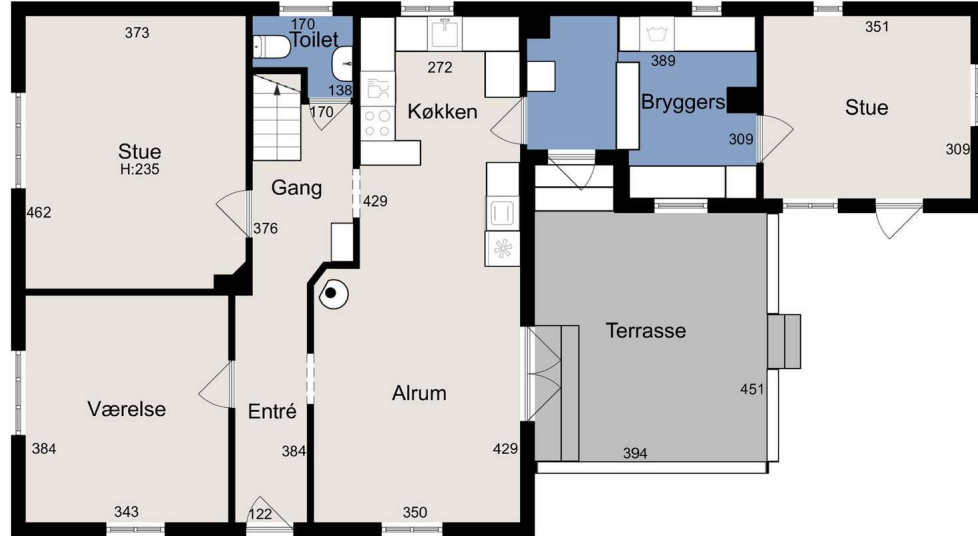
Adresse: Kirkebakken 18, Elmelunde, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3747  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

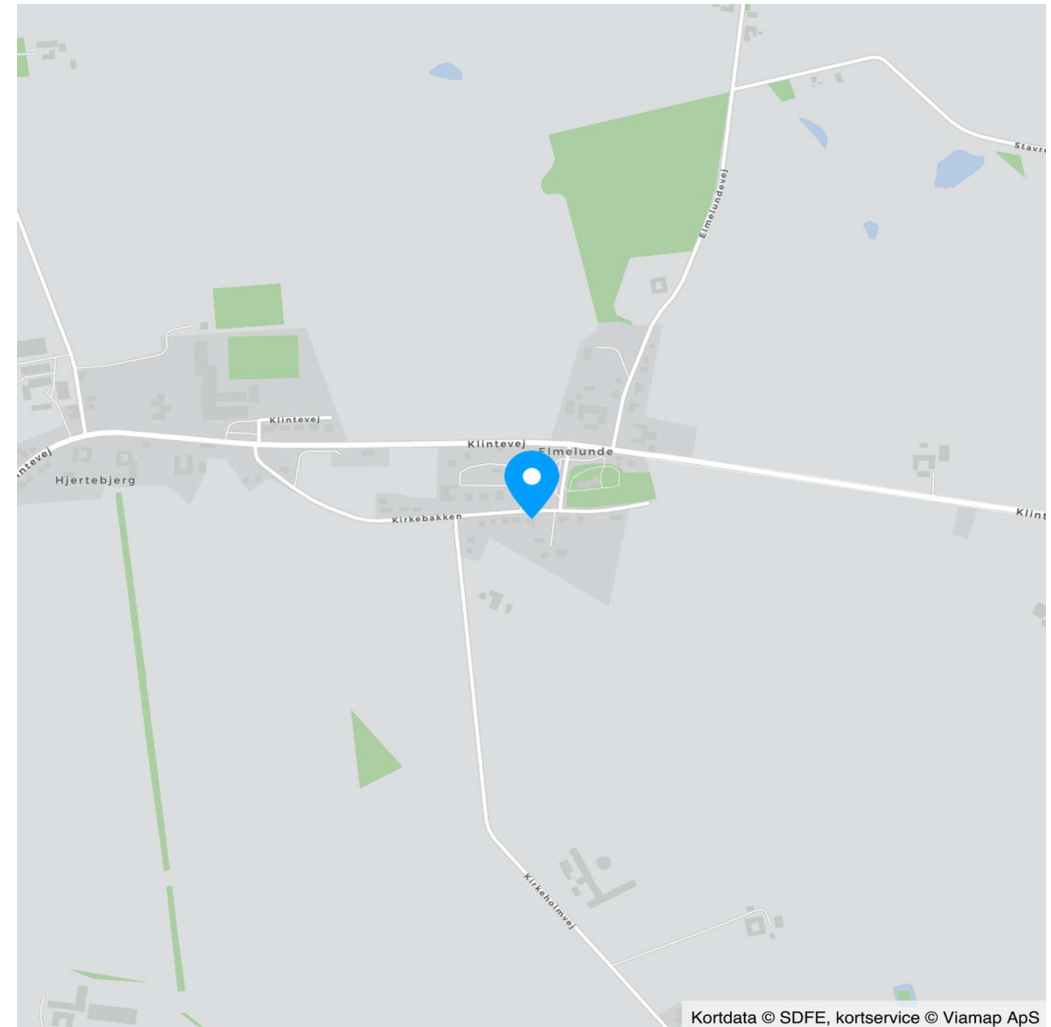
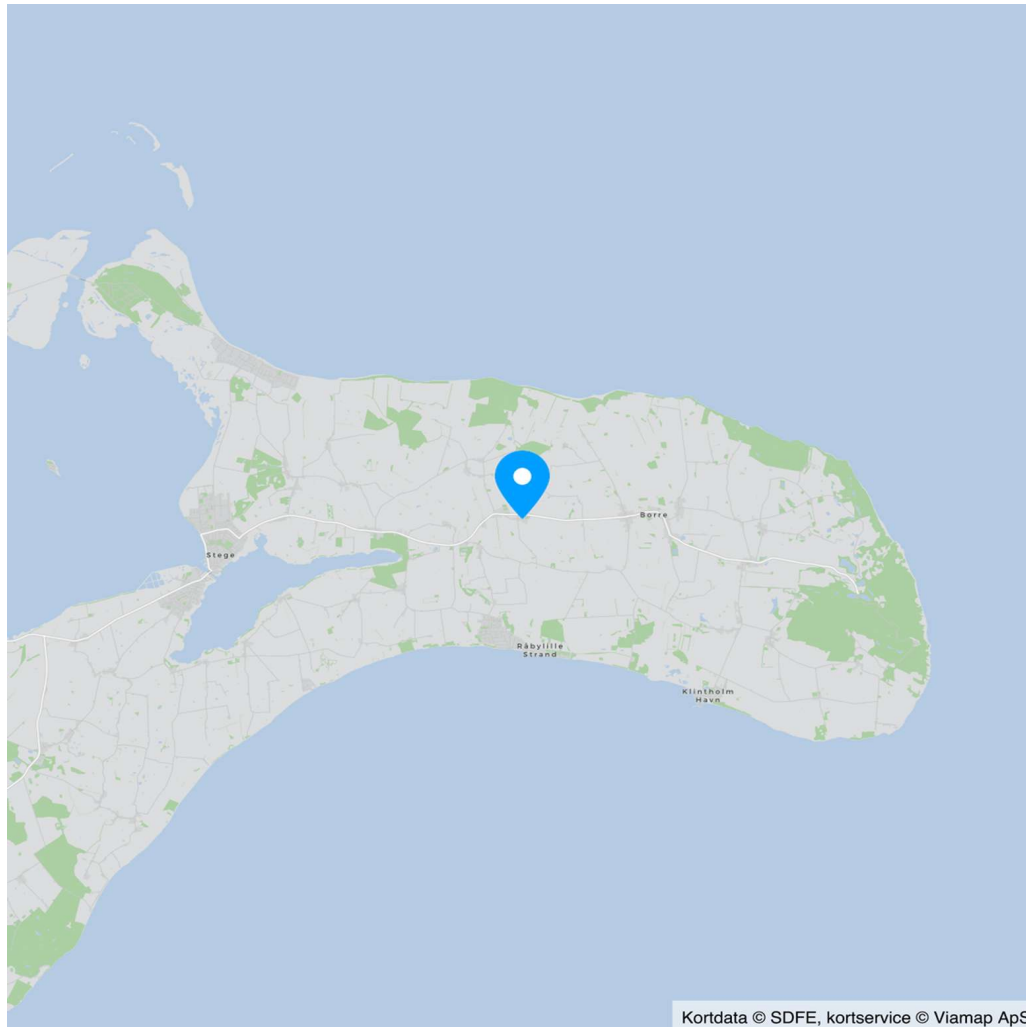
1. sal



Adresse: Kirkebakken 18, Elmelunde, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3747  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026



Adresse: Kirkebakken 18, Elmelunde, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3747  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 13h Elmelunde By, Elmelunde m.fl.  
BFE-nr.: 2602299  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1925/1979

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 979.000  
Grundværdi: 368.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 783.200  
Grundlag for grundskyld: 294.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.246 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 117 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 20 m<sup>2</sup>  
Carport: 18 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 fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 22.07.1927 - Dok om grøft mv
- Nr. 2: 12.10.1939 - Dok om vandafgift mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 29.10.1955 - Dok om byggelinier mv

**Planer**

Kommuneplan B 14.01 - Boligområde Elmelunde-Hjertebjerg

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Wasco), Vaskemaskine (Samsung), Køle/fryseskab (Vestfrost), Kogeplade (Electrolux, Induktion), Ovn (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kirkebakken 18, Elmelunde, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3747  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Bevaringsværdig bygning**

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 7, 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.800 Forbrug: 9.043 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Luft-til-vand  
Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-vand  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

**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 afvigelser 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.

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 D



Adresse: Kirkebakken 18, Elmelunde, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3747  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.994	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	3.974	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	1.405.250
Rottebekæmpelse	kr.	140			
Skorstensfejning	kr.	684			
Husforsikring	kr.	8.352			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.082			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.636 md. / 91.635 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.064 md. / 72.773 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: Kirkebakken 18, Elmelunde, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3747  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 15.06.2026

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:

Nr. 4: hovedstol kr. 693.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 301.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 235.000

**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.