

REAL



Gammelborgvej 8, Keldbylille, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	118
Kontantpris	795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.199	Grund m2	1.015
Byggear	1900	Energimærke	F

Sagsnr. **611-3614**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

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

Adresse: Gammelborgvej 8, Keldbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3614
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Beliggende på det skønne Østmøn

Hyggeligt landhus på stille vej i det smukke Østmønske landskab, kun knap 3 kilometer fra badestranden ved Østersøen.

Huset byder på stor stue med synlige loftsbjælker, lyst køkken med spisekammer og badeværelse med badekar. Fra stuen er der trappe til 1. sal med repos og to gode værelser.

Ugenert have med dejlig udsigt over landskabet.

Et charmerende fristed – perfekt som helårs- eller flexbolig.

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

Adresse: Gammelborgvej 8, Keldbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3614
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 31.01.2026

Hyggeligt landhus på Østmøn – knap 3 km fra stranden

Vi har fornøjelsen af at præsentere dette charmerende landhus, idyllisk beliggende på en stille vej midt i det smukke Østmønske landskab – blot få kilometer fra den populære badestrand ved Østersøen. Her får du fred, natur og rummelighed i skøn harmoni.

Ejendommen har en skøn udsigt over det åbne landskab og byder på en dejlig, ugenert have, hvor du kan nyde solen dagen lang og aftenerne i rolige omgivelser.

Indvendigt mødes du af en entré, der fører ind til en stor og hyggelig stue med synlige loftsbjælker og luft-til-luft varmepumpe, som sikrer behagelig varme året rundt. Det lyse køkken har en hyggelig spiseplads samt et praktisk spisekammer. Herudover findes et bryggersrum med adgang til en lys havestue – et oplagt sted til forår og sensommerdage. Fra fordelingsgangen er der adgang til et badeværelse med badekar.

Fra stuen fører en trappe til første sal, hvor der findes et repos og to regulære, indbydende værelser med fint lysindfald.

Huset fremstår med sprossevinduer, malede facader og eternittag – en klassisk og velholdt ejendom med masser af atmosfære.

Et skønt og roligt fristed med nærhed til strand, natur og Østmøns naturskønne omgivelser – oplagt både som helårsbolig eller flexbolig for dig, der drømmer om livet på landet.

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

Adresse: Gammelborgvej 8, Keldbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3614
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 31.01.2026



Adresse: Gammelborgvej 8, Keldbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3614
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 31.01.2026



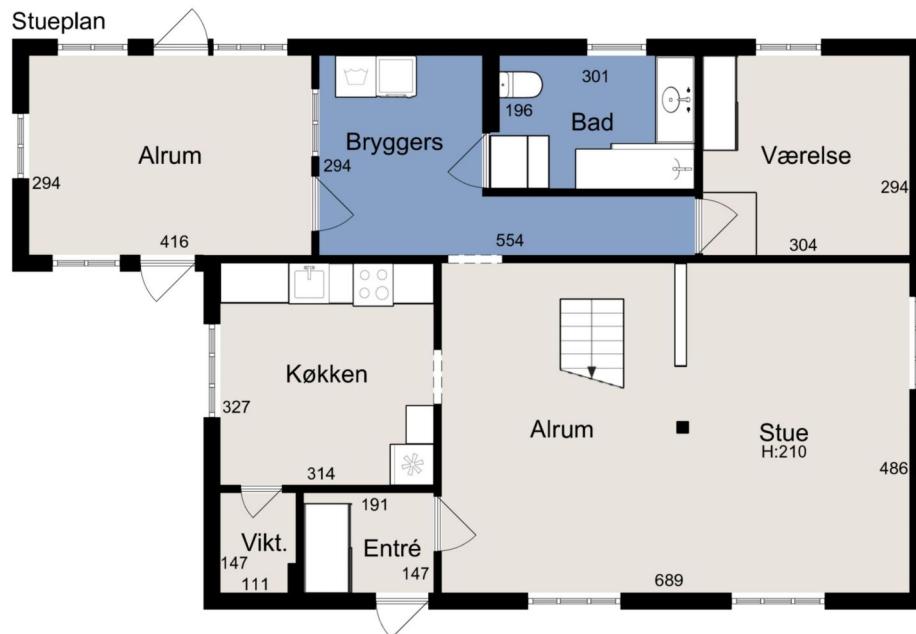
Adresse: Gammelborgvej 8, Keldbylille, 4780 Stege

Kontantpris: kr. 795.000

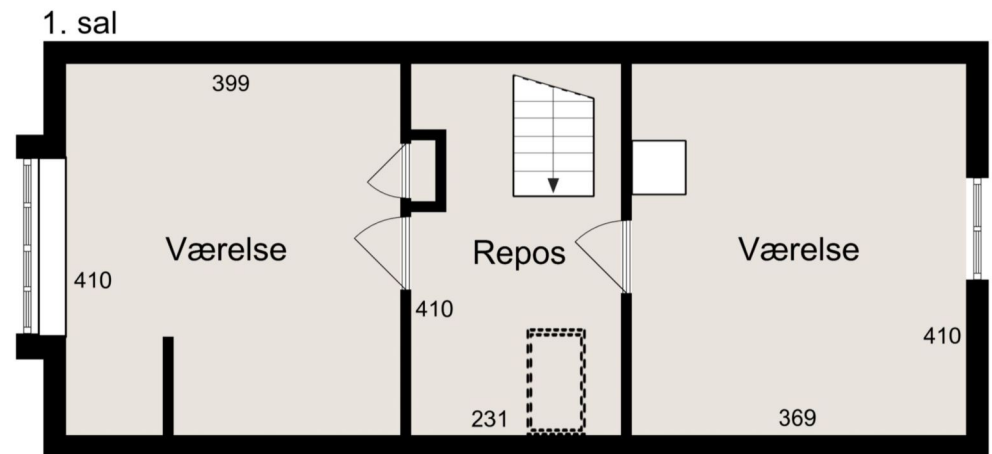
Sagsnr.: 611-3614

Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

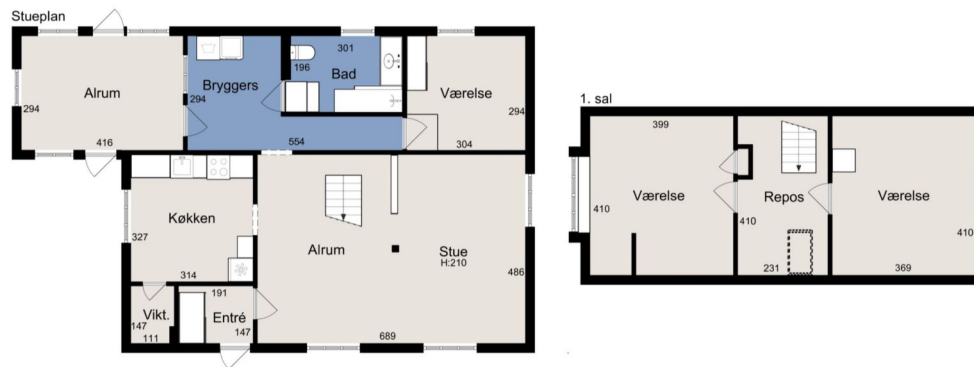


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gammelborgvej 8, Keldbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3614
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gammelborgvej 8, Keldbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3614
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse/flexbolig
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	14 e Keldbylille By, Keldby
BFE-nr.:	2604719
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	796.000 kr.
Grundværdi:	336.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	636.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	268.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.015 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	30 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	20 m ²
Udhus:	10 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.12.1926 lbnr. 953888-29 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 28.07.1950 lbnr. 953889-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
29_C-M_57

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Blomberg køle-/fryseskab, Gorenje emhætte, Gorenje komfur, Gorenje ovn, Gorenje kogeplade, Samsung vaskemaskine,
Electrolux tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gammelborgvej 8, Keldbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3614
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Pga. facadebeklædningen er for tæt på terræn og stolper er nedgravet er caport/udhus hverken omfattet af dækningen Råd eller af dækningen Svamp og insekt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.600 Forbrug: 17.356,00 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Elpaneler

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Adresse: Gammelborgvej 8, Keldbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3614
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.248	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	3.629	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Husforsikring	kr.	3.912	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	810.815
Rottebekæmpelse	kr.	114			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

14.392

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.328 md./ 51.936 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.529 md./ 42.353 år v/24,50%

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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026 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: 1/2 - 1/8

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: Gammelborgvej 8, Keldbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3614
Ejerudgift/md.: kr. 1.199

Dato: 31.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	544.000	544.000	369.927	DKK	1,5	12.109	26,25	4,32			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.