

REAL



Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	230
Kontant	1.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.847	Grund m ²	3.840
Byggeår/ombygget	1932/2000	Energimærke	A2010

Sagsnr. **611-3763**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

Salgsopstilling

Formulærens 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: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026



Landejendom på Østmøn - Flexbolig

Charmerende og velholdt landejendom på naturskønne Østmøn med udsigt over åbne marker. Boligen på 187 m² er løbende moderniseret og rummer god plads til familie, arbejde og fritid.

Stor grund på 3.840 m² med udhus/anneks, ideelt til gæster, udlejning eller ekstra opholdsrum.

Flere opdateringer som luft-til-vand varmepumpe, gulvvarme og fibernet giver komfort og energieffektivitet.

Flexbolig med mulighed for både helårs- og fritidsbrug tæt på Møns naturattraktioner og kyst.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72 17 07 72 for en fremvisning – vi fremviser alle ugens dage.

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: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026

Smuk og velholdt landejendom på naturskønne Østmøn - Flexbolig

På noget af det yderste Østmøn har vi fornøjelsen af at præsentere denne charmerende og velholdte landejendom med en beliggenhed omgivet af den smukkeste natur. Her får du fred, ro og vidtstrakte udsigter over de åbne marker, som kan nydes både fra husets opholdsrum og fra 1. sal. Området er kendt for sine kuperede landskaber, nærheden til stranden og de unikke "Dark Sky"forhold, der skaber helt særlige rammer for afslapning og naturoplevelser.

Ejendommen ligger uden for Magleby, tæt på Klintholm Havn og blot få kilometer fra nogle af Møns største naturattraktioner såsom Møns Klint, Liselund Slotspark og Jydelejet.

Boligen rummer hele 187 m² og fremstår løbende moderniseret med respekt for husets charme og landlige atmosfære. Her er plads til både familien, fritidslivet og hjemmearbejdspladsen.

Den store grund på 3.840 m² giver masser af udfoldelsesmuligheder. Herudover findes et solidt udhus/værksted opført i cementsten med ståltag, hvor en del er indrettet som annekset med to mindre værelser og badeværelse. Annekset giver mange anvendelsesmuligheder og er oplagt til gæsteafdeling, teenageafdeling eller som attraktiv B&B-udlejning i et område, der hvert år tiltrækker mange besøgende til Møns unikke natur.

Hovedhuset er opført i hvidpudset murværk med betontagsten. Husets flotte nye indgangsparti med tagpaptag byder velkommen til en rummelig entré med klinkegulv og behagelig gulvvarme, som forsynes af ejendommens nye og energieffektive luft-til-vand varmepumpe. Fra entréen er der adgang til en praktisk fordelingsgang med gulvvarme og vaskesøjle.

Ejendommen byder desuden på et flot nyrenoveret badeværelse med bruseniche og gulvvarme, som bidrager til en høj komfort i hverdagen.

Boligens hjerte er det hyggelige køkken med spiseplads og brændeovn. Her er en skøn udsigt over det østmønske landskab. Herudover findes to charmerende stuer en suite med trægulve, som skaber en varm og indbydende atmosfære. En rummelig tilbygning med loft til kip, parketgulv med gulvvarme og egen udgang fungerer som en fantastisk opholdsstue med masser af lys og luft.

Fra spisestuen fører trappen til 1. sal, hvor loft til kip og flotte trægulve understreger den hyggelige stemning. Her finder du to store og anvendelige rum, som i dag benyttes til børneværelse og soveværelse.

Desuden kan du nyde et ekstra stort opholdsrum, som er ideelt til familiefester, hyggelige sammenkomster, hobbyaktiviteter eller som en naturlig forlængelse af boligens opholdsarealer. Her er plads til at samle familie og venner året rundt og skabe de perfekte rammer for både hverdag og fest.

Ejendommen er desuden opgraderet med en moderne luft-til-vand varmepumpe, som bidrager

til en mere energieffektiv og fremtidssikret opvarmning. Samtidig er der installeret fibernet, så du får glæde af en hurtig og stabil internetforbindelse – en attraktiv fordel for både familier og hjemmearbejdende.

Som en ekstra attraktiv mulighed kan ejendommen benyttes som flexbolig, hvilket giver dig friheden til at anvende den som enten helårsbolig eller fritidsbolig. Her får du således en sjældne kombination af naturskøn beliggenhed og fleksible anvendelsesmuligheder.

Søger du en velholdt landejendom med masser af plads, naturskøn beliggenhed og attraktive opdateringer, så bør denne ejendom opleves ved selvsyn.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72 17 07 72 for en fremvisning – vi fremviser alle ugens dage.

Adresse: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026



Set fra haven



Luftfoto



Set fra vejen



Udendørs



Terrasse



Set fra haven

Adresse: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Værelse/stue



Køkken



Køkken alrum

Adresse: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026



Køkken alrum med brændeovn



Spisestue



Spisestue alrum



Vaskesøjle



Vaskesøjle opbevaring



Mellemgang

Adresse: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

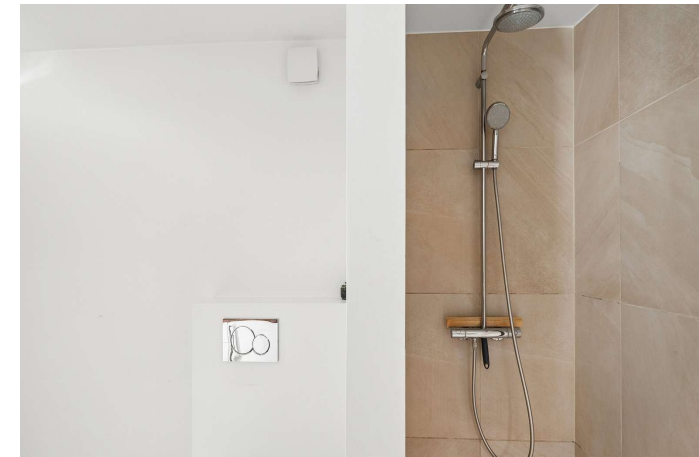
Dato: 01.07.2026



Entré



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse 1. sal



Værelse 1. sal



Værelse 1. sal

Adresse: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026



Stue



Stue



Stue



Indendørs



Disponibelt rum



Disponibelt hobbyrum

Adresse: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026



Disponibelt rum - overdækning



Luftfoto



Anneks - værelse



Anneks - værelse



Anneks - badeværelse



Luftfoto

Adresse: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026



Luffoto



Udendørs



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

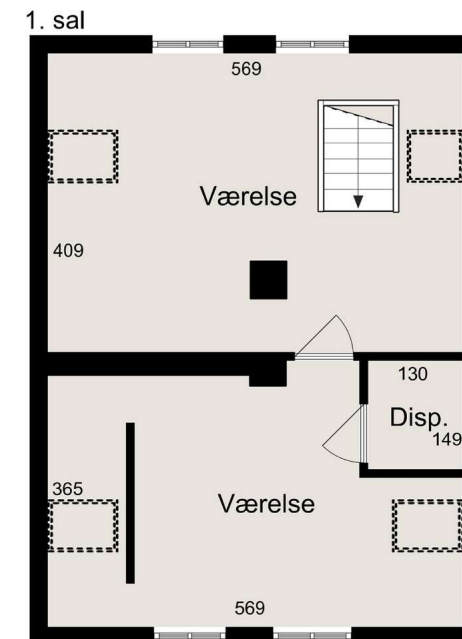
Adresse: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026



Stueplan

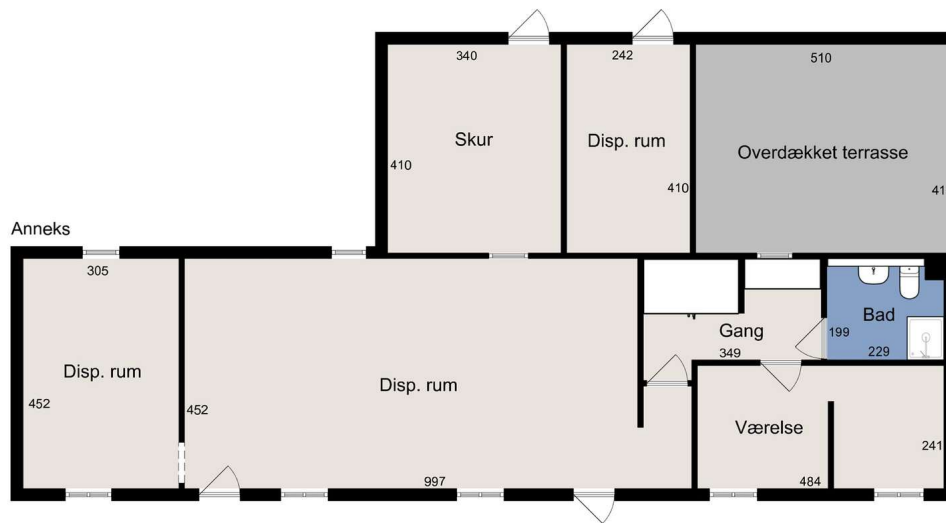


1. sal

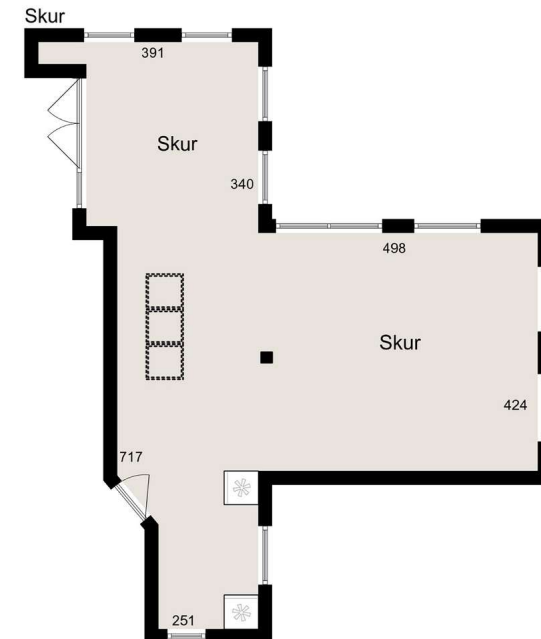
Adresse: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026



Anneks og værkstedsbygning med udhuse



Disponibelt rum

Adresse: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

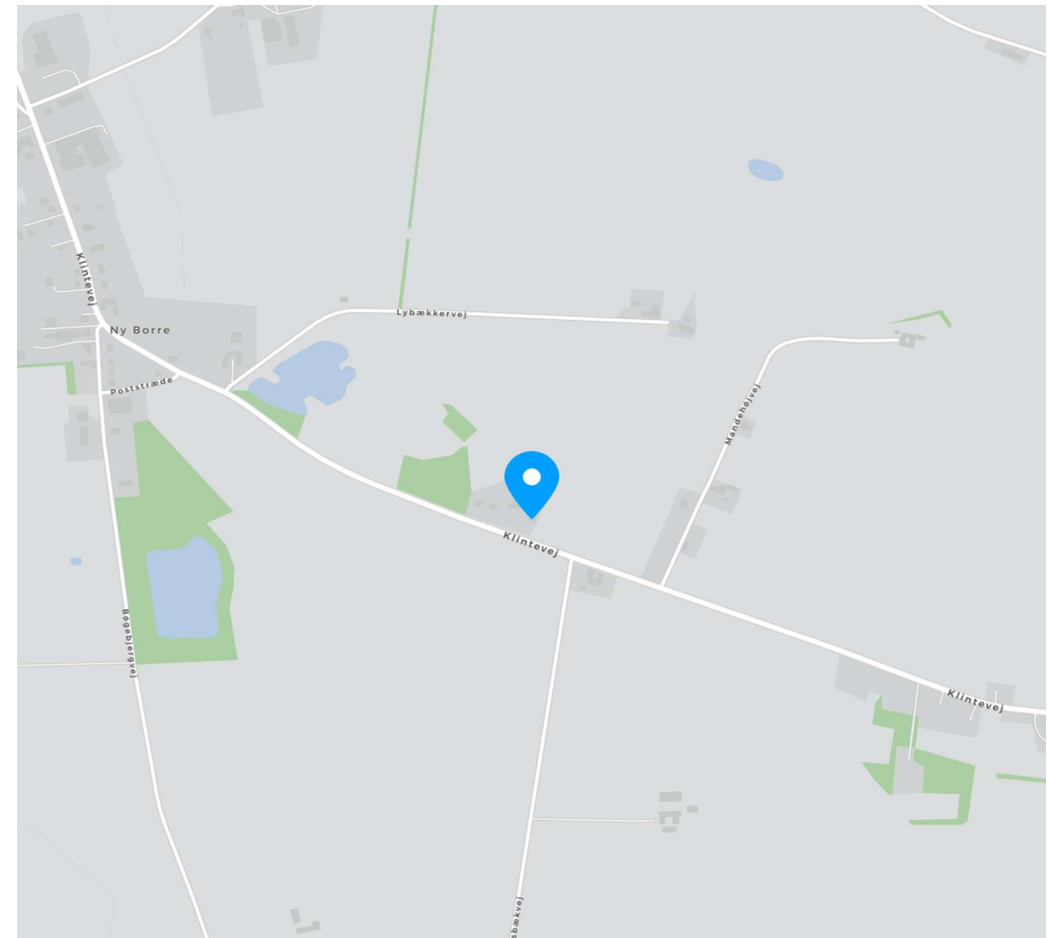
Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)

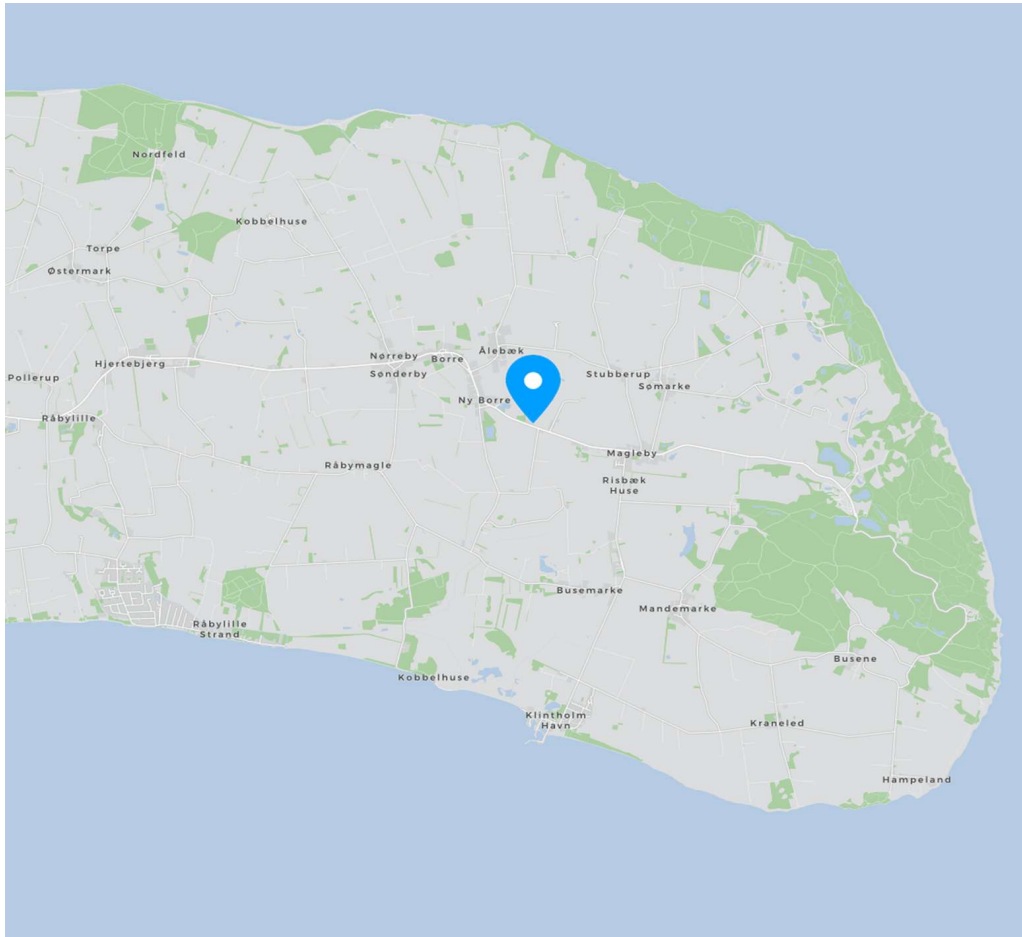




Adresse: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026



Adresse: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 4h Borre m.fl.
BFE-nr.: 2600950
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1932/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.037.000
Grundværdi: 349.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 829.600
Grundlag for grundskyld: 279.200

Arealer**

Grundareal: 3.840 m²
Boligareal i alt: 230 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 203 m²
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig 27 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 64 m²
Udhus: 123 m²
Udhus: 24 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: 15.06.1968 - anm byrder Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 2: 07.02.1972 - Dok om vandafgift mv, Se akt
- Nr. 3: 29.07.1977 - Dok om byggelinier mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Kogeplade, Ovn, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring GF Lol-land-Falster
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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.100 Forbrug: 6.175 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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.

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.

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 A2010



Adresse: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.231	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.769	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	1.505.850
Rottebekæmpelse	kr.	265			
Skorstensfejning	kr.	652			
Husforsikring	kr.	10.306			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.159			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.494 md. / 77.932 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: Klintevej 441, Nyborre, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3763
Ejerudgift/md.: kr. 1.847

Dato: 01.07.2026

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. 1.383.000
Nr. 5: hovedstol kr. 200.000

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.