

REAL



Kirkemosevej 3, Udby, 4780 Stege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	112
Kontant	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.230	Grund m ²	1.050
Byggeår	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3678**

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: Kirkemosevej 3, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3678
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 02.06.2026



Villa i Udby på Møn

Hyggelig 1-plans villa i charmerende landsby med skøn udsigt til Stege Skov og smukke solnedgange.

Boligen rummer entré, bryggers, badeværelse med gulvvarme samt tre gode værelser. Lyst køkken i åben forbindelse med spiseplads og stue med udgang til terrasse med markise.

Haven byder på et dejligt lysthus og gode opholdsmuligheder.

Opvarmes med varmepumpe, elvarme og solceller – mulighed for flexbolig.

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: Kirkemosevej 3, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3678
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 02.06.2026

Villa beliggende i hyggelig landsby på Møn

Beliggende ca. 2 km fra øst fra Stege By med stisystemer gennem Stege Skov til Stege Skole og sportshallerne i Stege.

Denne indbydende 1-plans villa er beliggende i en hyggelig landsby med en fantastisk udsigt over det åbne landskab mod Stege Skov – og ikke mindst de smukkeste solnedgange.

Ejendommen byder velkommen via en flisebelagt indkørsel med god plads til flere køretøjer. Indenfor mødes du af en entré med praktisk garderobeplads og adgang til et funktionelt bryggers med klinkegulv og gulvvarme.

Boligen rummer et soveværelse med indbyggede skabe samt to gode børneværelser. Badeværelset fremstår lyst og pænt med klinker, bruseniche og gulvvarme.

Hjertet i hjemmet er det åbne køkken-alrum, hvor køkkenet er udstyret med hvidevarer og klinkegulv, og ligger i åben forbindelse med spiseafdeling og opholdsstue. Herfra er der en skøn udsigt over det naturskønne landskab mod vest, som skaber en helt særlig atmosfære i boligen. Fra stuen er der direkte udgang til en hyggelig terrasse med automatisk markise.

Haven byder desuden på et charmerende lysthus med god plads – perfekt til at nyde de lune måneder fra forår til efterår.

Boligen opvarmes via luft-til-luft varmepumpe, elvarme samt et energivenligt tilskud fra solceller.

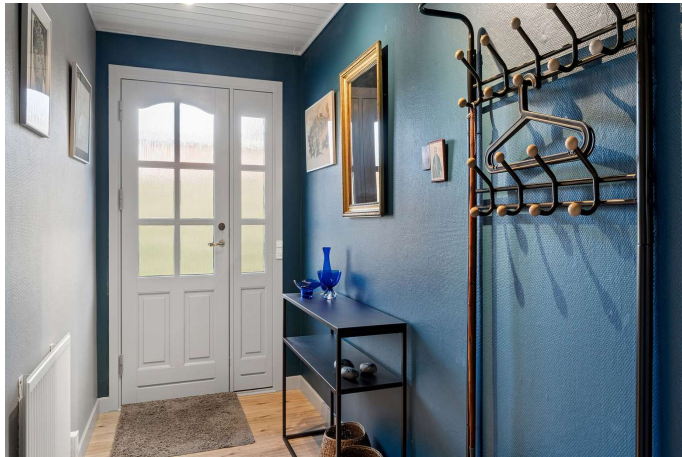
Her får du en velbeliggende ejendom med enestående udsigt og mulighed for flexboligstatus – ideel både som helårsbolig og fritidsbolig.

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

Adresse: Kirkemosevej 3, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3678
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 02.06.2026



Entré



Badeværelse



Bryggers



Spisestue



Stue



Spisestue

Adresse: Kirkemosevej 3, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3678
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 02.06.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Kirkemosevej 3, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3678
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

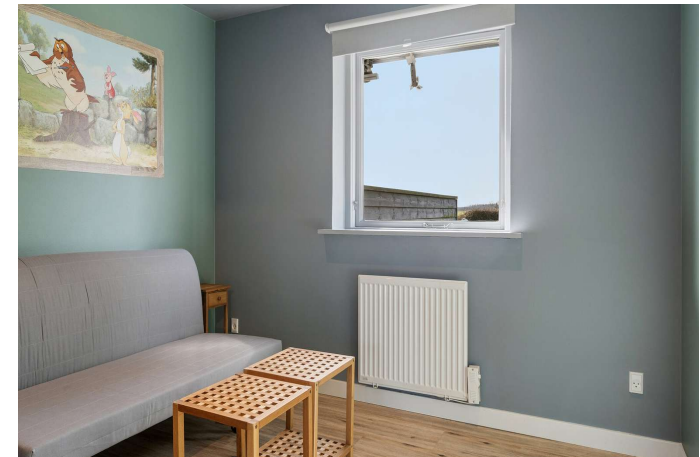
Dato: 02.06.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Lysthus



Lysthus



Lysthus

Adresse: Kirkemosevej 3, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3678
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 02.06.2026



Udsigt



Udsigt



Set fra haven



Set fra haven



Terrasse



Set fra vejen

Adresse: Kirkemosevej 3, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

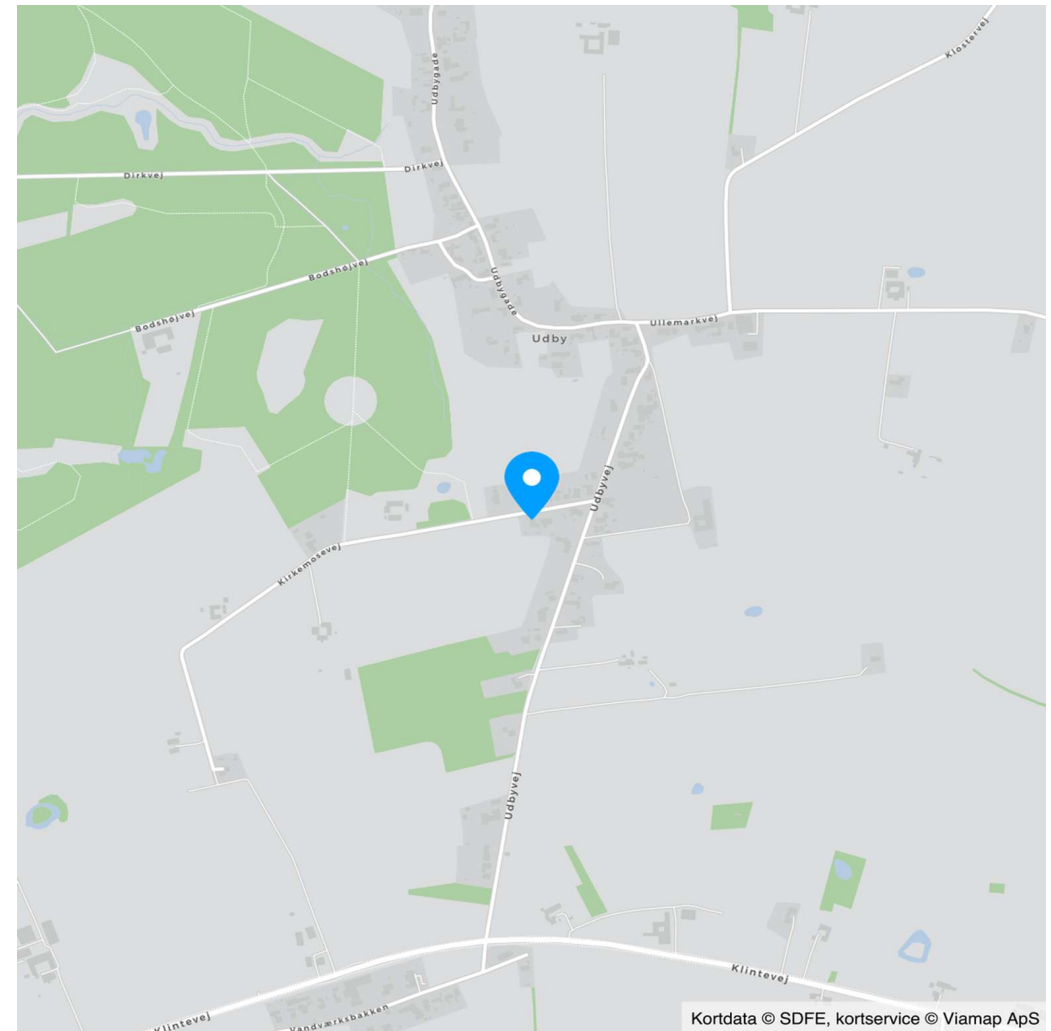
Sagsnr.: 611-3678
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 02.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kirkemosevej 3, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3678
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 02.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse/flexbolig
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 2ao Udby, Stege Jorder
BFE-nr.: 5387516
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 932.000
Grundværdi: 361.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 745.600
Grundlag for grundskyld: 288.800

Arealer**

Grundareal: 1.050 m²
Boligareal i alt: 112 m²
Øvrige arealer:
Carport: 27 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: 18.08.1956 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 18.11.1969 - Dok om hegn, hegsmur mv
- Nr. 3: 30.11.1977 - Dok om vandafgift mv, akt MC321

Planer

Kommuneplan L 15.02 - Landsby Udby

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kirkemosevej 3, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3678
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 02.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring Lolland-Falster og Møn

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Spildevandsplan

Ifølge ejendomsdatarapport fra Vordingborg Kommune er området planlagt til spildevandskloakering i år 2032.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.840 Forbrug: 6.840 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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



Adresse: Kirkemosevej 3, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3678
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 02.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.803	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.899	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Rottebekæmpelse	kr.	152	I alt	kr.	1.211.172
Husforsikring	kr.	3.973			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.763			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.620 md. / 79.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.257 md. / 63.090 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: Kirkemosevej 3, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3678
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 02.06.2026

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. 785.000
Nr. 5: hovedstol kr. 45.000
Nr. 6: hovedstol kr. 324.000

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.