

REAL



Glarbovej 1, Koster, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	243
Kontantpris	1.650.000	Erhverv m2	137
Ejerudgift	1.430	Grund m2	5.270
Byggear	1830	Energimærke	G

Sagsnr. **611-3146**

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: Glarbovej 1, Koster, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3146
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 29.09.2025



Beskrivelse:

Skøn beliggenhed med fred og ro!

Har du allerede taget beslutningen om at flytte til Møn? Eller drømmer du om et fristed, som er beliggende indenfor blot en times kørsel fra København?

Og gør det ikke noget, at ejendommen er beliggende i en lille landsby med gadekæret som nabo?

Er det samtidig i orden, at der til ejendommen er en stor grund og boligen plads til et vennepar eller flere generationer?

Så er Glarbovej 1 måske interessant for netop dig og din familie!

Lyder det spændende, så tøv ikke med at kontakte RealMæglerne Ryberg & Thorsbro for en aftale på 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: Kathrine Bernhøft Jensen

Adresse: Glarbovej 1, Koster, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3146
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 29.09.2025

Familievenlig landejendom med masser af plads – også til bedsteforældre eller venner!

Velkommen til Glarbovej 1 – Her er der højt til himlen, plads til leg og nærhed til naturen og hverdagens bekvemmeligheder.

Drømmer I om at lade børnene vokse op i trygge rammer med masser af udeliv, plads til høns, kaniner og måske en trampolin midt i baghaven? Denne charmerende firelængede ejendom på Møn er noget helt særligt – med to separate boliger under samme tag og hele 5.270 m² grund er her ideelle rammer for den store børnefamilie, flere generationer – eller to vennepar, der drømmer om at skabe noget sammen.

Beliggende i den fredelige landsby Koster, for enden af en lille blind vej og med gadekæret som nabo, får I både ro samt charmerende og fredelige omgivelser. Samtidig ligger Stege med skoler, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder bare 10 minutter væk i bil.

Bolig 1 byder på:

Rummelig entré med praktiske klinker
Hyggeligt og lyst køkken med spiseplads og viktualierum
Stort soveværelse med tilhørende walk-in/kontor og adgang til badeværelse med badekar og retro-chik terrazzo
Skøn, stor stue med spiseplads, brændeovn og klassiske detaljer som trægulve og synlige bjælker
Ekstra stort værelse – perfekt til børn eller hobbyrum

Bolig 2 er lige så charmerende og byder bl.a. på:

Egen indgang og fordelingsgang til to værelser – oplagt til børneværelser
Gennemgangsrum med skabe – ideelt til leg eller opbevaring
Stor vinkelstue med masser af dagslys
Klassisk køkken og nyt badeværelse – begge med gulvvarme

Udenfor har ejendommen også en hel særlig stemning. Her er plads til at børn og barnlige sjæle kan boltre sig. Her er plads til boldspil, hulebyggerier, bålplads og måske et par geder eller høns? Er du til kreative projekter, er du kommet til det helt rette sted. Her er både en gammel stald, hønsehus og maskinhus som alle indbyder til kreative udfoldelser. Der er store græsarealer med mulighed for at anlægge din egen køkkenhave eller plantning af frugttræer. Grunden byder allerede på en masse bærbuske, blomme og æbletræer og så kan du ellers nyde freden, naturen og fuglesang fra alle havens hjørner.

På Glarbovej 1 kan I skabe jeres egen hverdagsoase – med god plads til både fællesskab og privatliv.

Ejendommen kan også anvendes som en **flexbolig**, hvilket betyder, at I både kan bruge den som helårshjem eller feriested. Drømmer I om at koble af i weekender og ferier, eller vil I skabe et liv med frisk luft og plads til hele familien? Så får I muligheden lige her!

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 – vi fremviser alle ugens dage.

Adresse: Glarbovej 1, Koster, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3146
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 29.09.2025



Spisestue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Glarbovej 1, Koster, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3146
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 29.09.2025



Køkken



Værelse



Badeværelse



Værelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Glarbovej 1, Koster, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3146
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 29.09.2025



Soveværelse



Værelse



Set fra haven



Set fra haven



Udendørs



Terrasse

Adresse: Glarbovej 1, Koster, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3146
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 29.09.2025



Set fra vejen



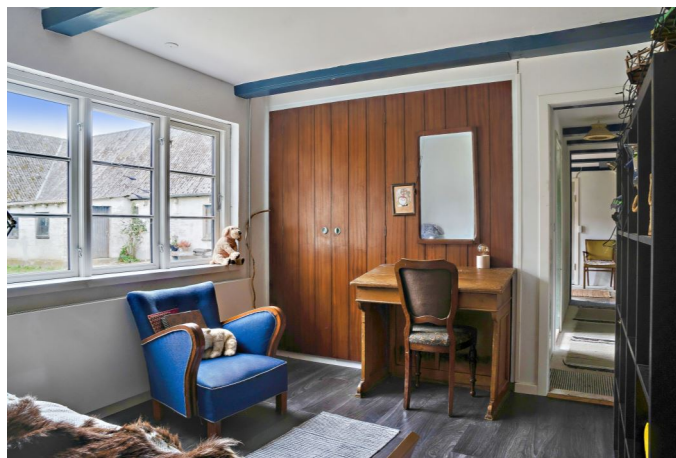
Terrasse



Soveværelse



Soveværelse



Arbejdsværelse



Stue

Adresse: Glarbovej 1, Koster, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3146
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 29.09.2025



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Set fra haven



Set fra vejen



Lager

Adresse: Glarbovej 1, Koster, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3146
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 29.09.2025



Set fra haven



Lager



Overdækket terrasse



Have



Set fra vejen

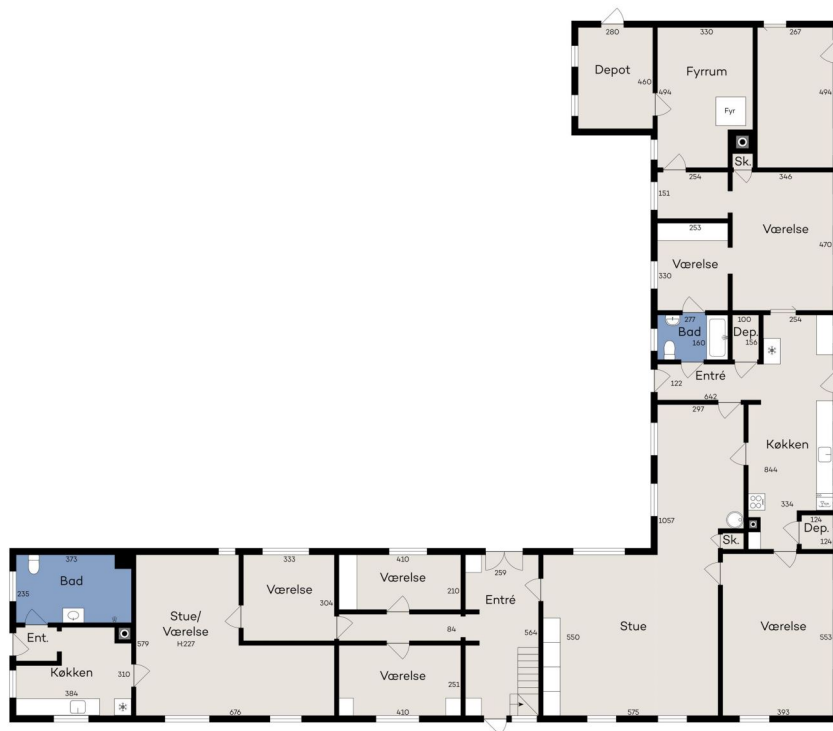
Adresse: Glarbovej 1, Koster, 4780 Stege

Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3146

Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 29.09.2025



Adresse: Glarbovej 1, Koster, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3146
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 29.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse/flexbolig
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 2 a Koster, Stege Jorder
BFE-nr.: 9523580
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1830

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.198.000 kr.
Grundværdi: 342.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 958.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 273.600 kr.

Arealer*

Grundareal: 5.270 m²
Erhvervsareal: 137 m²
Boligareal i alt: 243 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 518 m²
gammel stald: 212 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.01.1947 lbnr. 935374-29 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, vedr 1A, 2F KORREKT AKT 29_E-M_123 - Filnavn:
29_E-M_126
Nr. 2 lyst d. 29.10.1955 lbnr. 935375-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Filnavn:
29_E-M_609
Nr. 3 lyst d. 18.08.1956 lbnr. 935376-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Filnavn:
29_E-M_123
Nr. 4 lyst d. 18.08.1956 lbnr. 935377-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Filnavn:
29_E-M_609
Nr. 5 lyst d. 12.09.1966 lbnr. 935379-29 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok
om adgangsbegrænsning mv, vedr 1A, 2F Filnavn: 29_E-M_609

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Sharp køleskab, Vaskemaskine AEG, Opvaskemaskine Electrolux, Køleskab i bolig 2 - gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Glarbovej 1, Koster, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3146
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 29.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Storstrøm Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: forsikring dækker kun beboelsen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 55.900 Forbrug: 14,70 Ton

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke G.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig i kategori 4, jf. Kulturstyrelsens register.

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.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Pejs

Der findes en pejs i ejendommen, som i følge skorstensfejeren ikke er tilmeldt og må derfor ikke benyttes.

Adresse: Glarbovej 1, Koster, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3146
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 29.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.888	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	3.694	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	28.821
Husforsikring	kr.	3.833	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	3.631	I alt	kr.	1.690.571
Skorstensfejning	kr.	777	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	341			
Ejerudgift i alt 1 år		17.163			

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 8.950 md./ 107.396 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.104 md./ 85.245 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 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: 23.09.2025
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: Glarbovej 1, Koster, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 611-3146
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 29.09.2025

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	293.344	293.344	239.584	DKK	1,5	14.902	28,50	3,82			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.