



REAL

Kværken 30, Råbylille, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	77
Kontant	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.963	Grund m ²	822
Byggeår	1993		

Sagsnr. **611-3736**

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: Kværken 30, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3736
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 05.06.2026



Ægte sommerhusstemning i kort afstand til badestrand

Eftertragtet beliggenhed tæt på Råbylille Strand

Kort gåafstand til en af Møns mest populære strande med smuk natur, klart vand og fredelige omgivelser.

Plads til hele familien og gæster

Tre værelser i huset samt et separat annekset med eget værelse og terrasse – ideelt til gæster, teenagere eller hjemmekontor.

Wellness med spa og sauna

Mulighed for afslapning og velvære året rundt efter en dag ved stranden eller i naturen.

Lyst opholdsrum med stor terrasse

Åbent køkken-alrum og stue med store vinduespartier samt direkte udgang til en rummelig terrasse, der forlænger udelivet gennem hele sommeren.

Hvis du kan genkende dig selv her - så book en fremvisning allerede i dag på tlf. 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: Kværken 30, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3736
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 05.06.2026

Ægte sommerhusstemning i kort afstand til badestrand

Drømmer du om et fristed tæt på havet, hvor natur, ro og nærvær går hånd i hånd? På Kværken 30 finder du et indbydende sommerhus med en attraktiv beliggenhed ved den eftertragtede Råbylille Strand – et af Møns mest naturskønne områder, hvor det klare vand, de åbne vidder og den særlige ø-stemning skaber de perfekte rammer om ferielivet.

Sommerhuset byder på en velindrettet planløsning med plads til både familien og gæster. Husets hjerte er det lyse og rummelige opholdsareal, hvor stue og køkken ligger i åben forbindelse. Her strømmer dagslyset ind gennem de store vinduespartier, og udgang til terrassen skaber en naturlig overgang mellem inde- og udeliv. Fra morgenkaffen til de lange sommeraftener bliver terrassen et naturligt samlingspunkt med god plads til både afslapning, grillmiddage og hyggelige stunder under åben himmel.

Boligen rummer tre gode værelser, således at huset er ideelt til børnefamilien. Hertil kommer et separat anneks med eget værelse og terrasse – en ideel løsning til overnattende gæster, større børn eller som et fredeligt hjemmekontor med udsigt til sommerlivet udenfor.

Efter en dag ved stranden eller på oplevelse i naturen kan man nyde husets sauna og spa, som indbyder til velvære året rundt. Den funktionelle entré skaber en god velkomst og binder boligens rum sammen på en naturlig måde.

Udenfor venter den store terrasse, som giver mulighed for at finde både sol og læ gennem dagen. Haven er omkranset af let beplantning og byder ellers primært på græs - perfekt til boldspil og leg.

Området omkring Råbylille Strand er kendt for sin fredelige atmosfære og smukke natur. Den børnevenlige badestrand ligger blot en kort gåtur væk og inviterer til badeture, kajaksejls og lange vandreture langs kysten. Samtidig er du omgivet af Møns unikke landskab med åbne marker, skovområder og et rigt dyreliv. De mørke nætter giver fantastiske muligheder for stjernekyg, mens områdets mange stier og naturoplevelser gør det let at udforske øens særlige charme året rundt.

Kværken 30 er kort sagt et stemningsfuldt sommerhus med plads til samvær, afslapning og gode ferieminder – perfekt placeret tæt på strand, natur og alt det, der gør Møn til noget helt særligt.

Hvis du kan genkende dig selv her - så book en fremvisning allerede i dag på tlf. 72170772

Adresse: Kværken 30, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3736
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 05.06.2026



Stue



Spisestue



Stue



Spisestue



Indendørs



Stue

Adresse: Kværken 30, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3736
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 05.06.2026



Køkken



Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Kværken 30, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3736
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 05.06.2026



Badeværelse



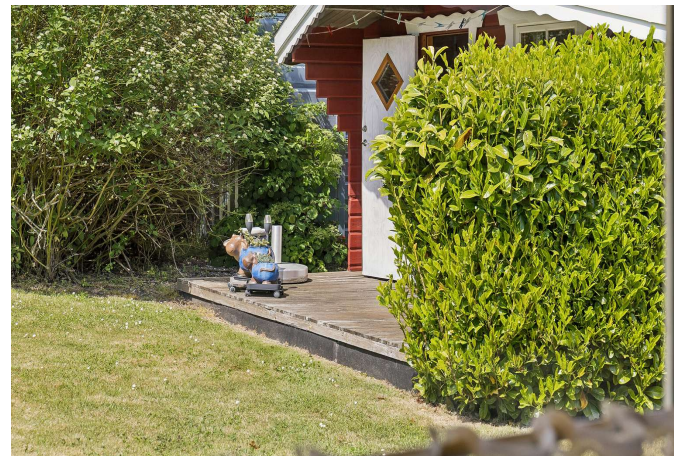
Indendørs



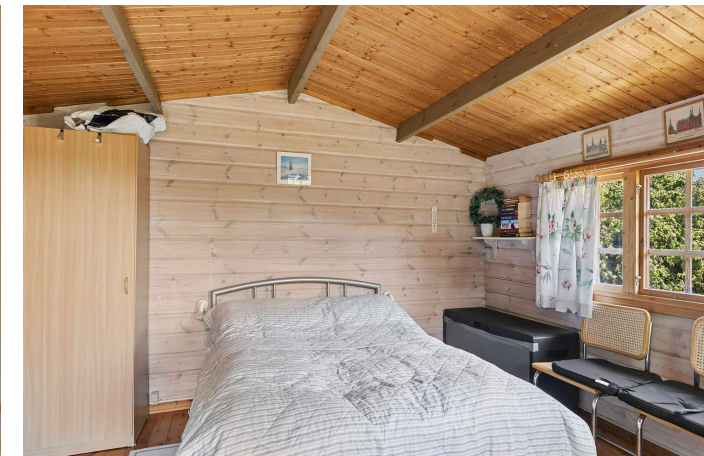
Udendørs



Udendørs



Udendørs



Soveværelse

Adresse: Kværken 30, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3736
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 05.06.2026



Udendørs



Udendørs



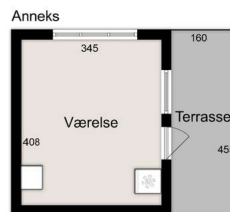
Udendørs



Adresse: Kværken 30, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

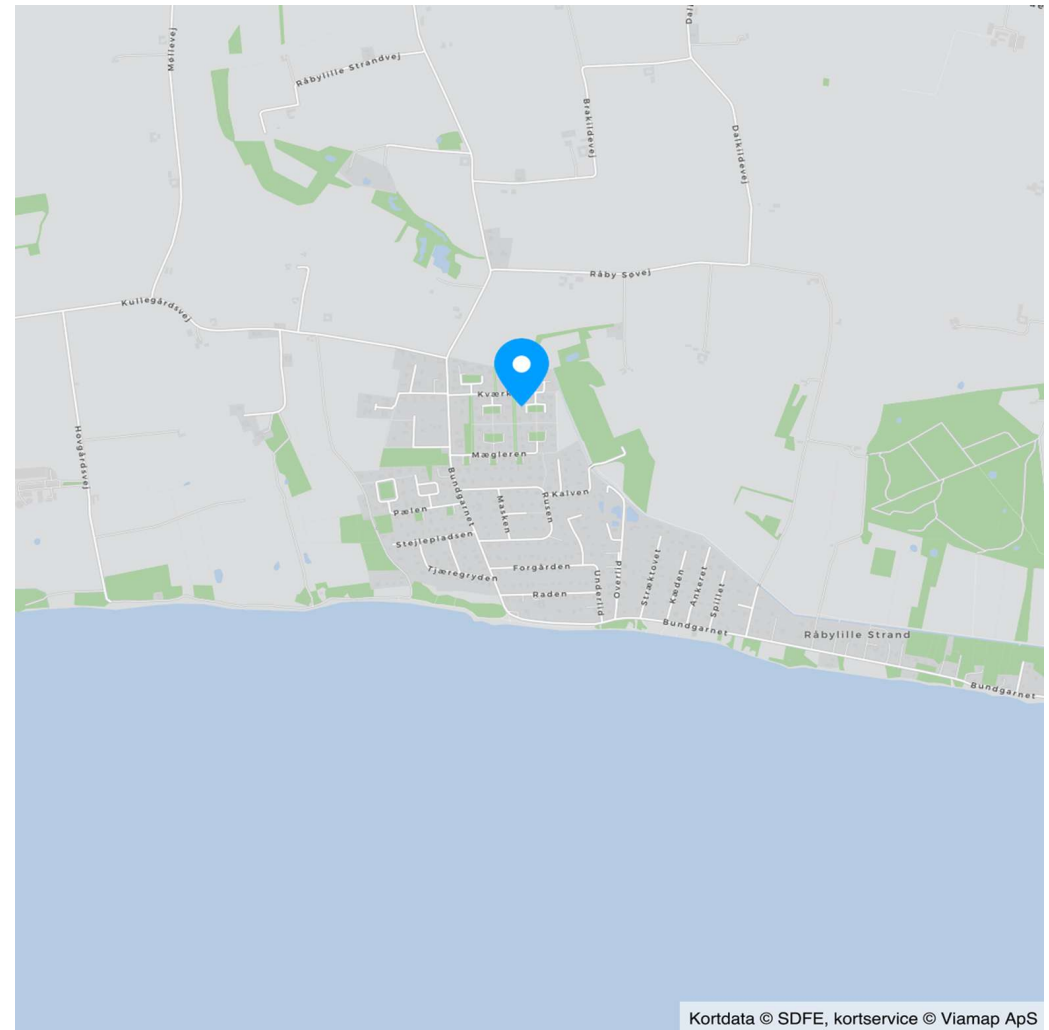
Sagsnr.: 611-3736
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 05.06.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Kværken 30, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3736
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 05.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 25n Råbylille By, Elmelunde
BFE-nr.: 2602525
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.483.000
Grundværdi: 572.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.186.400
Grundlag for grundskyld: 457.600

Arealer**

Grundareal: 822 m²
Boligareal i alt: 77 m²
- heraf Sommerhus 77 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 15 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: 14.12.2012 - Vedtægt for Råbylille Dige-, Kystsikrings- og Afvandingsslag.

Planer

Kommuneplan S 14.01 - Sommerhusområde Råbylille Strand
Lokalplan Nr. 20 - Areal mellem Bundgarnet og Vestkanalen i sommerhusområdet ved Råbylille Strand

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Zanussi, inkl. Tørretumler), Køleskab (Gram), Opvaskemaskine (Blomberg), Komfur (Gram), Emhætte (Ukendt)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kværken 30, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3736
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 05.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kværken 30, Råbylille, 4780 Stege
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3736
 Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 05.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.051	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	6.178	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	2.705	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	123	Gebyr til grundejerforening ifm. ejerskifte	kr.	500
Digelag	kr.	5.000	I alt	kr.	1.717.550
Grundejerforening	kr.	1.200			
Husforsikring	kr.	2.304			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	23.560		

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 9.439 md. / 113.271 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.472 md. / 89.658 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: Kværken 30, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3736
Ejerudgift/md.: kr. 1.963

Dato: 05.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer

eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Anneks

Annekset er registreret som udhus på BBR. Køber gøres opmærksom på at det ikke er godkendt til beboelse.

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.