



REAL

Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	182
Kontantpris	5.495.000	Erhverv m2	73
Ejerudgift	7.371	Grund m2	58.942
Byggeår/ombygget	1908/2004	Energimærke	A2010

Sagsnr. **611-3098**

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: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

Drømmeejendom i første række til Østersøens sandstrand.

Beliggende i rolige, naturskønne omgivelser ved Råbylille med privat strandgrund og egen vinmark.

Nyd havets brusen, solopgange over vandet og en sjælden fred midt i naturen.

Grunden byder på udsigt, privatliv og plads til livsudfoldelse.

En unik oase hvor natur, ro og beliggenhed går hånd i hånd.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - kontakt os for en aftale på telefon 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: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026

Enestående liebhaverejendom i første række – med vinmark og privat sandstrand ved Østersøen

I hjertet af det naturskønne Råbylille udbydes nu en helt unik ejendom med sjældnen beliggenhed – direkte til Østersøens bløde sandbadestrand og med sin egen vinmark. Her møder I en livsstil, hvor naturens ro og havets skønhed smelter sammen med høj komfort og kvalitet.

Ejendommen ligger uforstyrret i første række til vandet med egen strandgrund. Her er det nemt at finde ro og nyde havets brusen, solnedgange i horisonten og sommeraftener med tæerne i sandet.

Allerede ved ankomsten fornemmer man ejendommens eksklusivitet – en præsentabel indkørsel leder jer op til en rummelig garage samt en praktisk carport, som tilsammen sikrer både tørvejr og god plads til biler og opbevaring.

Boligen fremstår gennemrenoveret i 2003 og er særdeles energivenlig med både solceller og jordvarme. I bliver mødt af en lys entré, der leder videre til et smagfuldt badeværelse. Ved siden af finder I et rummeligt bryggers med god opbevaringsplads og adgang til et stort værelse – oplagt som soveværelse eller kontor.

Det centrale opholdsrum er det åbne køkken-alrum og stue, hvor lys og udsigt spiller hovedroller. Det velindrettede køkken har god arbejdsplads, og den store stue giver plads til både familiehygge og gæster. Herfra er der udgang til en overdækket terrasse, hvor I kan nyde udsigten til haven og lyden af havet – også når duggen falder.

På førstesalen venter en ekstra stue med udgang til privat terrasse og vid udsigt over Østersøen – en særlig plads til afslapning. Heroppe findes også to rummelige værelser og toilet, der let tilpasses jeres behov.

Ejendommen rummer desuden en separat bygning med butikslokale, toilet og produktionsrum – tidligere anvendt til vinsalg. På førstesalen findes et stort, alsidigt rum, der eksempelvis kan bruges som jagtstue, atelier eller opholdsrum.

Huset har gulvvarme overalt og fremstår velholdt med en tydelig sans for kvalitet og funktionalitet. Grunden er stor og privat med plads til både livsudfoldelse og fordybelse. Her kan I dyrke egne druer, skabe jeres egen vin, nyde synet af vinmarken i blomst – eller bare finde ro i den rige natur. Der er tillige mulighed for jagt.

Ejendommen kan anvendes som flexbolig, hvis jorden nedbringes til under 2 ha.

Dette er ikke blot et hus – det er et sted, hvor I kan leve tæt på havet, naturen og jeres drømme.

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

Adresse: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026



Adresse: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026



Adresse: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026



Adresse: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026



Adresse: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026



Adresse: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026



Adresse: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026



Adresse: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026



Adresse: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026



Adresse: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

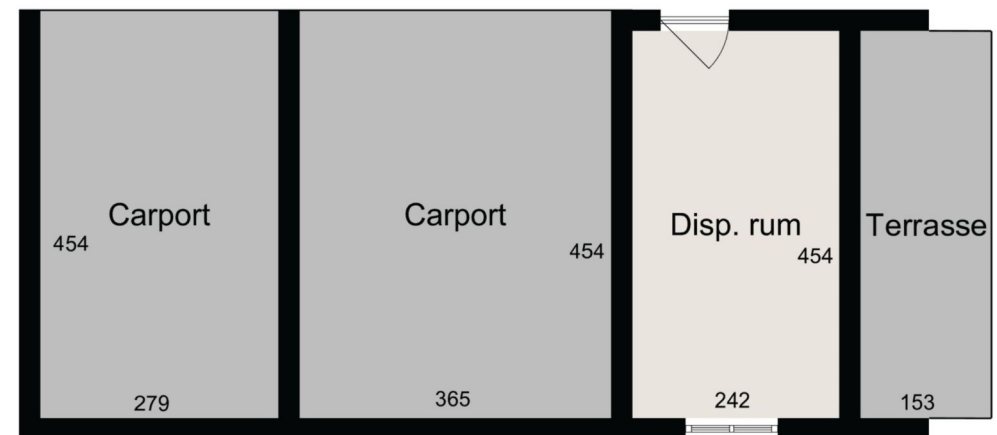
Adresse: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026



Carport



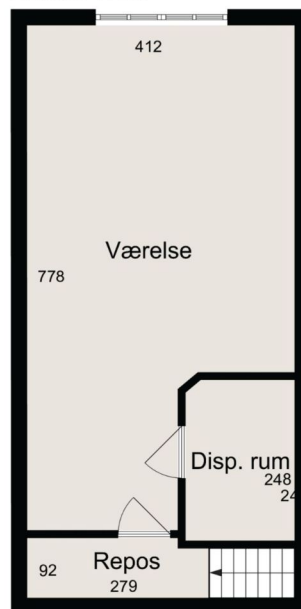
Adresse: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026



Annkes 1. sal





Adresse: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	58 a Råbylille By, Elmelunde m.fl.
BFE-nr.:	8989443
Zonestatus:	Landzone sommerh
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Anden type afløb
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1908/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	4.290.000 kr.
Grundværdi:	4.435.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.432.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.548.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	58.942 m ²
- heraf vej	1.069 m ²
Erhvervsareal:	73 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	72 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	50 m ²
Udhus:	49 m ²
Drivhus:	7 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

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplanramme S 14.01 Sommerhusområde Råbylille Strand
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.01.1941 lbnr. 949644-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Vedr 58a,58k Filnavn: 29_A-M_300
Nr. 2 lyst d. 23.09.1964 lbnr. 949645-29 Tillægstekst Dok om opholdsareal mv Vedr 58a,58k
Nr. 3 lyst d. 19.01.1966 lbnr. 949646-29 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, opholdsret Vedr 58a,58k
Nr. 4 lyst d. 30.11.2012 lbnr. 1004111140 Filnavn: 49d103c3-832f-49aa-a87b-ad443bad0f9f

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emfang, induktionskogeplader, indbygningsovn, køleskab, fryseskab, vaskemaskine, tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.500 Forbrug: 5.050,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

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

Energimærkning: Energimærke A2010.

Adresse: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 17.503	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr. 47.898	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Husforsikring	kr. 5.296	I alt	kr.	5.529.850
Renovation	kr. 2.937	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.		
Skorstensfejning	kr. 625			
Grundejerforening	kr. 1.200			
Rottebekæmpelse	kr. 226			
Råbylille Dige-, Kystsikrings- og Afvandingslag	kr. 5.000			
Råbylille Dige-, Kystsikrings- og Afvandingslag	kr. 7.767			
Ejerudgift i alt 1 år	88.453			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.472 md./ 353.666 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.045 md./ 288.537 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: 14.01.2026
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: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026

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
Realkredit Danmark/4% Obligationslån	Obligationslån	2.081.694	2.081.694	2.095.705	DKK	4	132.990	27,25	4,24			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Råbylille Strand Grundejerforening Att: Helle Brix Larsen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

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.

Beskyttet natur

Beskyttet naturtype: Eng

Matr. nr. 58k Råbylille By, Elmelunde

Beskyttet naturtype: Sø

Matr. nr. 58k Råbylille By, Elmelunde

Vi henviser til ejendomsdatarapporten.

Adresse: Bundgarnet 121, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 611-3098
Ejerudgift/md.: kr. 7.371

Dato: 14.01.2026

Beskyttede vandløb

Beskyttet naturtype: Vandløb

Matr. nr. 58a Råbylille By, Elmelunde

Matr. nr. 58k Råbylille By, Elmelunde

Landbrugspligt

Der er noteret landbrugspligt på ejendommen. Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler.

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje. Vi henviser til ejendomsdatarapporten.

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Strandbeskyttelseslinje

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje. Vi henviser til ejendomsdatarapporten.

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 m fra kysten. I bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Inden for en strandbeskyttelseslinjen må der blandt andet ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master eller foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegning.

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.