



**REAL**

## Søvænget 32, 4780 Stege

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>152</b>   |
| Kontantpris | <b>3.395.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>     |
| Ejerudgift  | <b>3.083</b>         | Grund m2    | <b>1.064</b> |
| Byggear     | <b>1969</b>          | Energimærke | <b>C</b>     |

Sagsnr. **611-3529**

---

**RealMæglerne** Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. 72170772 / [www.realmaeglerne.dk/stege](http://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: Søvnæget 32, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 611-3529  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 06.12.2025



### Beskrivelse:

**Smuk og velholdt villa med helt nyt tag – både på hus og garage**

Første række til Stege Bugt med betagende vandudsigt og solnedgange.

Roligt kvarter tæt på by, indkøb, skole og havneliv.

Stor, overdækket terrasse med udsigt – perfekt til afslapning.

Garage med elport og ladestik, opdateret bolig med brændeovn og fjernvarme.

**RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os for en fremvisning 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: Søværnet 32, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 611-3529  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 06.12.2025

### **Vandudsigt til Stege Bugt – med helt nyt tag på både bolig og garage**

Det er nu muligt at erhverve en af Steges bedst beliggende ejendomme – smukt placeret i det attraktive og rolige Søværnet. Både huset og garagen har netop fået helt nyt tag, hvilket giver tryghed og fremtidssikret kvalitet.

Fra boligen har du en betagende udsigt over Stege Bugt, hvor solnedgangene maler himlen i smukke farver. Du bor fredeligt og ugeneret, direkte ud til vandet og samtidig i behagelig gåafstand til Steges hyggelige byliv.

Med placeringen i udkanten af byen har du både ro og rekreative muligheder lige ved hånden – her kan du have en jolle liggende eller tage på kajaktur direkte fra kysten.

Alle hverdagens fornødenheder som skole, daginstitutioner, sportshaller og indkøb ligger tæt på, og Stege by byder året rundt på et aktivt handelsliv, stemningsfulde spisesteder, lystbådehavn, biograf, bibliotek og kulturelle arrangementer.

Via en præsenteret, flisebelagt indkørsel ankommer du til boligen og den murede garage med elport og ladestik til bilen. Garagen er opført i samme stil som huset og rummer et lille værksted/disponibelt rum – perfekt som hobbyrum eller atelier. Gårdhaven som er anlagt fornyelig er særlig hyggelig, hvorfra du ugenert kan nyde solen og udsigten til vandet.

Boligen fremstår velholdt og indbydende med opdateret badeværelse og gæstetoilet, smukke parketgulve i værelser, gang og stue samt gulvvarme på badeværelset. Opvarmningen sker via fjernvarme fra Stege Fjernvarme, og i stuen skaber en nyere brændeovn hygge og varme på de kolde dage.

Indretningen byder på entré med garderobeplads, fordelingsgang, gæstetoilet og et lyst badeværelse med både badekar og bruseniche. Der er to værelser samt et rummeligt soveværelse – ideelt til både par og børnefamilier.

Husets hjerterum er den store, lyse stue med plads til langbord og fantastisk udsigt over vandet gennem de store vinduespartier. Herfra er der direkte adgang til en stor, overdækket terrasse med ugeneret udsigt til bugten, lystbåde og det levende fugleliv. Stuen ligger i åben forbindelse med køkkenet, hvor du også kan nyde udsigten.

Derudover får du et praktisk bryggers/arbejdsrum med separat indgang og stort vindue – perfekt som hjemmekontor, atelier eller ekstra værelse.

Haven er nem at holde og anlagt med fokus på udsigten – her er både græsplæne, fliseterrasser, hyggelige kroge og et udhus til opbevaring.

En sjældent udbudt og særdeles velholdt villa i første række til vandet – klar til indflytning.

**Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro for en fremvisning på telefon 7217 0772.**



Adresse: Søværnget 32, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 611-3529  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 06.12.2025





Adresse: Søvnøget 32, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 611-3529  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 06.12.2025



Adresse: Søværnet 32, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 611-3529  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 06.12.2025





Adresse: Søværnget 32, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 611-3529  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 06.12.2025





Adresse: Søværnget 32, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 611-3529  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 06.12.2025





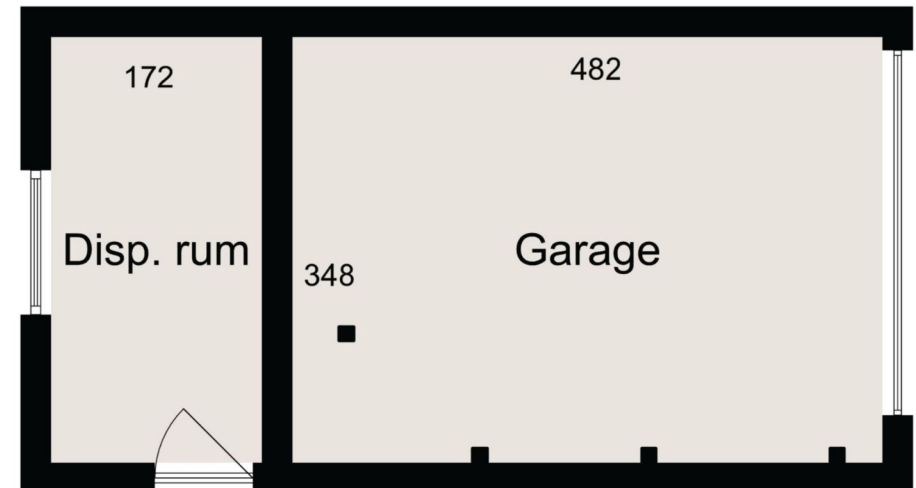
Adresse: Søvnæget 32, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 611-3529  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 06.12.2025



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Søvnøget 32, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 611-3529  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Søværnet 32, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 611-3529  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 06.12.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Vordingborg                          |
| Matr.nr.:           | 13 s Stege Markjorder                |
| BFE-nr.:            | 5384882                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                           |
| Opført/ombygget år: | 1969                                 |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.469.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.484.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.975.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.187.200 kr. |

##### **Arealer\***

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundareal:       | 1.064 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 152 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:   |                      |
| Overdækket areal: | 16 m <sup>2</sup>    |
| Carport:          | 14 m <sup>2</sup>    |
| Udhus:            | 8 m <sup>2</sup>     |
| Udhus:            | 9 m <sup>2</sup>     |

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Lokalplan:**

Nr. 78 Boligområde ved Nymarksvej, Sundvej og Søværnet

##### **Kommuneplan:**

Kommuneplan 2022-2034  
Kommuneplanramme B 15.05 Boligområde Stege  
Planstrategi 2019

##### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 08.01.1941 lbnr. 932508-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:  
29\_C-M\_124  
Nr. 2 lyst d. 22.08.1967 lbnr. 932509-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse  
mv

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Electrolux køle-/fryseskab, Torino emhætte, Gorenje glaskeramisk komfur, Gram opvaskemaskine, Samsung vaskemaskine, AEG  
tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søvnøget 32, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 611-3529  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 06.12.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.237 Forbrug: 19,85 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2020  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten  
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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **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.

##### **Spildevandsplan Vordingborg Kommune**

Der er jf. ejendomsdatarapporten planlagt separatloakeret på ejendommen, med planlagt ikrafttrædelse år 2025.

Adresse: Søværnet 32, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 611-3529  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 06.12.2025

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 10.074 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 3.395.000 |
| Grundskyld            | kr. | 16.027 | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 10.431    |
| Husforsikring         | kr. | 6.529  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 22.250    |
| Renovation            | kr. | 3.489  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 3.427.681 |
| Skorstensfejning      | kr. | 733    | 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. | 148    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 37.000 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

#### 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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.924 md./ 215.085 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.399 md./ 172.792 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: 06.12.2025  
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: Søværnet 32, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 611-3529  
Ejerudgift/md.: kr. 3.083

Dato: 06.12.2025

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.