

REAL



## Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>72</b>
Kontant	<b>1.795.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.105</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>845</b>
Byggeår	<b>2002</b>		

Sagsnr. **611-3180**

**RealMæglerne** Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 21.06.2026



### Charmerende sommerhus ved Råbylille Strand

#### Tæt på stranden

Sommerhuset ligger kun få minutters gang fra den børnevenlige og naturskønne Råbylille Strand – ideel til både badeture og roligt strandliv.

#### Velindrettet og indflytningsklart

72 m<sup>2</sup> med to soveværelser, lyst badeværelse med sauna, åben stue/køkken og hyggelig alkove – alt sammen i lyse og indbydende materialer.

#### Privat og solrig grund

Dejlig nem have med græs og hækbeplantning, der skaber ro og afskærmning – perfekt til afslapning og sommerhygge på den sydvendte terrasse.

#### Tæt på charmerende Stege

Kun en kort køretur til hyggelige Stege med spisesteder, specialbutikker og oplevelser – en perfekt kombination af natur og byliv.

**Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro 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 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 21.06.2026

---

### **Sommerhusstemning og afslapning tæt på stranden i Råbylille**

Drømmer du om lange sommerdage tæt på havet, afslappende stunder på terrassen og et fri-sted, hvor skuldrene automatisk sænker sig? På Kværken 36 nær Råbylille Strand finder du det charmerende sommerhus, der forener komfort, hygge og en skøn beliggenhed.

Sommerhuset rummer 72 veludnyttede m<sup>2</sup> og fremstår særdeles indbydende med sorte træ-facader, klassiske hvide vinduer og rødlige betontagsten. Det tidløse udtryk falder naturligt ind i de naturskønne omgivelser og indbyder til ægte sommerhusstemning året rundt.

Indenfor bydes du velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til to hyggelige soveværelser – begge med indbyggede skabe og gode opbevaringsmuligheder. Badeværelset er lyst og indrettet med bruseniche og gulvvarme, og herfra er der direkte adgang til husets sauna. Det perfekte sted at varme sig efter en frisk dukkert i havet eller en lang gåtur langs stranden.

Husets hjerte er det åbne køkken-alrum og stuen, hvor madlavning, samtaler og afslapning smelter sammen. Her er både spiseplads og et hyggeligt opholdsområde, og fra stuen er der direkte udgang til den sydvendte terrasse. Her kan morgenkaffen nydes i solen, mens sommer-aftenerne indbyder til grillmiddage og hyggeligt samvær med familie og venner. Den hyggelige alkove giver desuden mulighed for ekstra soveplads eller et roligt hjørne med en god bog.

Den overskuelige grund er primært anlagt med græs og giver rig mulighed for leg, havespil og afslapning under åben himmel. Den tætte hæk omkring haven skaber en privat og fredelig oase, hvor sommerlivet kan leves i rolige og ugenerede rammer.

### **Tæt på strandliv og hyggelige Stege**

Råbylille Strand er kendt for sit rolige miljø, den børnevenlige sandstrand og den smukke natur, der omgiver området. Fra sommerhuset er der blot få minutters gang til vandet, hvor sommerdagene kan bruges på badeture, strandliv og lange aftenture langs kysten.

Samtidig er der kun en kort køretur til Stege, som byder på hyggelige caféer, gode restauranter, spændende specialbutikker og kulturelle oplevelser for både store og små.

Her får du et skønt sommerhus, der danner den perfekte ramme om ferier, forlængede weekender og uforglemmelige stunder med dem, du holder af.

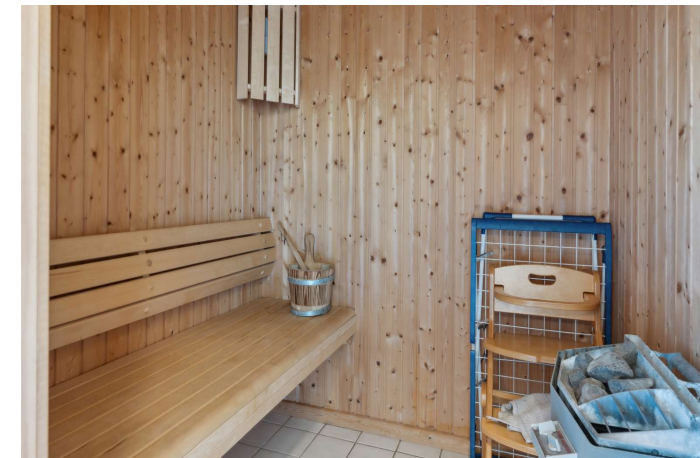
**Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro allerede i dag på tlf. 72 17 07 72 og oplev denne sommerperle med egne øjne.**



Adresse: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 21.06.2026



Adresse: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 21.06.2026

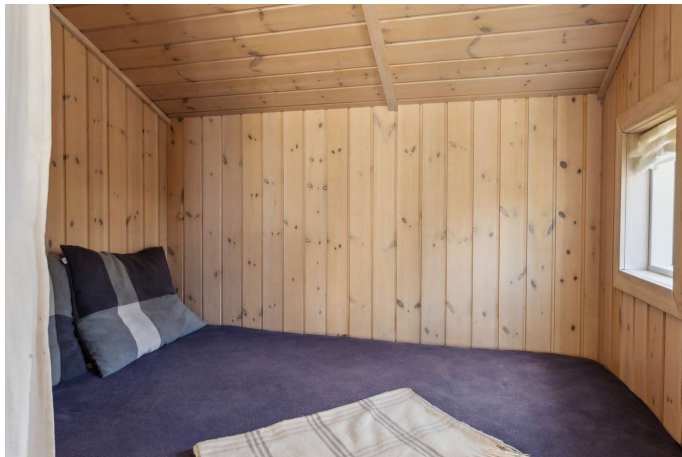




Adresse: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 21.06.2026



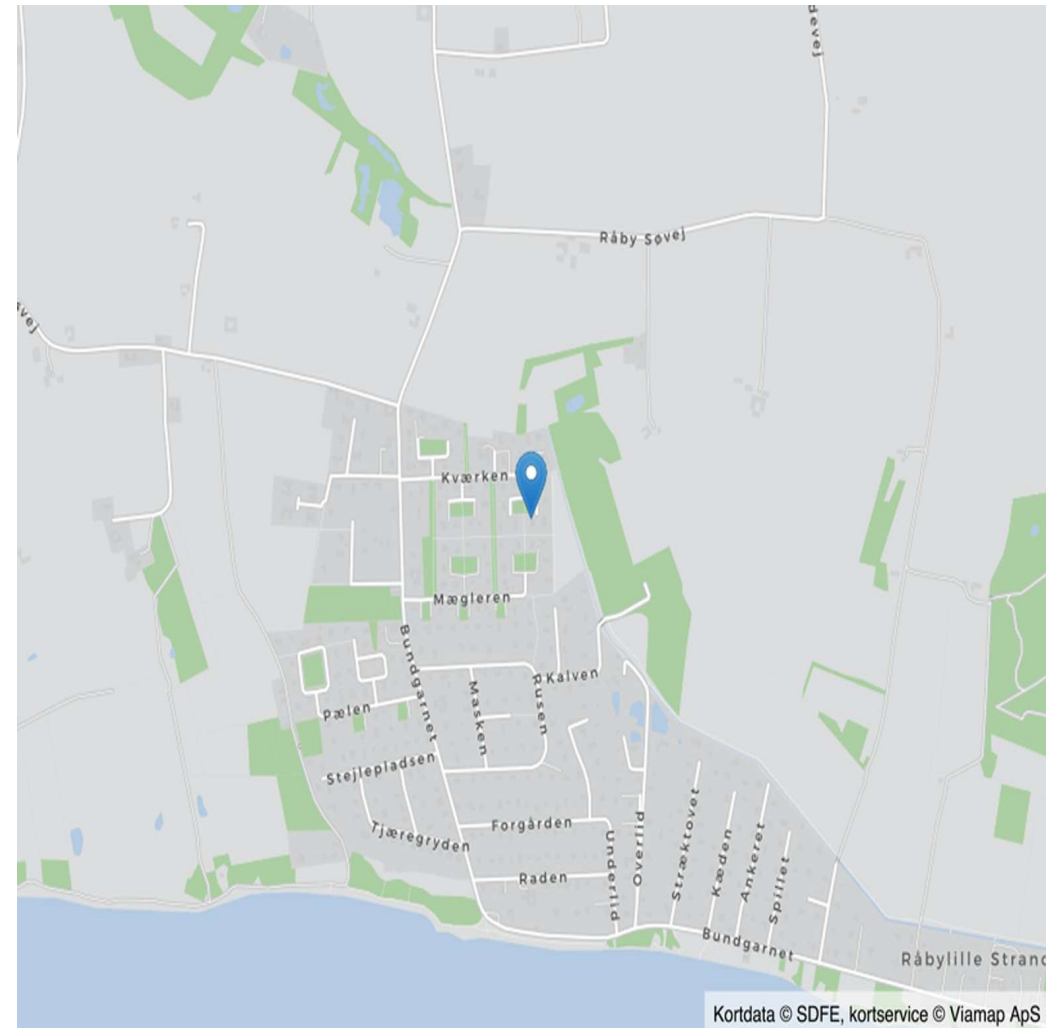
Adresse: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 21.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kort 0 (viemap)

Adresse: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 21.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 25v Råbylille By, Elmelunde  
BFE-nr.: 2602533  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2002

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.505.000  
Grundværdi: 563.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.204.000  
Grundlag for grundskyld: 450.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 845 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 72 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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, Emhætte, Ovn, Kogeplader, Køle-fryseskab, opvaskemaskine

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 21.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka 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 varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme  
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 salgsopstillingens 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 som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 21.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.140	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.080	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Grundejerforening	kr.	1.200	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Digelag	kr.	5.000	Gebyr til grundejerforening ifm. ejerskifte	kr.	500
Renovation, anslået	kr.	2.705	I alt	kr.	1.815.150
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100			
Husforsikring	kr.	4.040	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.266			

**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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.991 md. / 119.889 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.908 md. / 94.898 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 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 21.06.2026

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 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.

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.

# 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.