

Bundgarnet 135, Råbylille, 4780 Stege

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**117**
Kontant	**2.995.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.836**	Grund m^2	**3.500**
Byggeår/ombygget	**1964/1976**		

Sagsnr. **611-3696**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
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: Bundgarnet 135, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3696
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 10.11.2026



Idyllisk sommerhus i naturskønne omgivelser med stor grund og adgang til strand

Naturskøn beliggenhed og stor grund – 3.500 m² med masser af privatliv, ro og plads til udeliv

Direkte adgang til badestrand – sti til en af Møns bedste strande

Lyst og indbydende hjem – moderne køkken-alrum, store vinduespartier og hyggelig stue med pejs

Funktionel underetage med ekstra komfort – badeværelse med sauna, værksted og gode disponible rum

Hos RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser vi alle ugens dage - kontakt os på 72170772 for en fremvisning!

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Bundgarnet 135, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3696
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 10.11.2026

Idyllisk sommerhus i naturskønne omgivelser med stor grund og adgang til strand

Dette skønne sommerhus er beliggende i et naturrigt og fredeligt område på en stor grund på hele 3.500 m², hvor der er rig mulighed for at nyde både ro, privatliv og udeliv.

Ejendommen fremstår velholdt med sin klassiske hvide facade og nyere sorte tag, som tilsammen giver huset et stilrent og indbydende udtryk.

Indvendigt byder boligen på en velindrettet planløsning. I stueplan finder du en entré samt tre gode soveværelser, der alle har et smukt kig ud over den store grund. Hjertet i huset er det nyere, moderne køkken udført i støvet grøn med træbordplade, som ligger i åben forbindelse med spisestuen. Herfra er der adgang til en stor og hyggelig opholdsstue med pejs, dybe vindueskarme og store vinduespartier, der sikrer et fantastisk lysindfald og en tæt kontakt til naturen udenfor. Badeværelset er indrettet med bruseniche og gulvvarme.

Underetagen er ligeledes yderst funktionel og veludnyttet. Her finder du et stort, moderniseret badeværelse med gulvvarme, badekar, bruser og direkte adgang til sauna. Derudover rummer etagen gæstetoilet, bryggers, et disponibelt rum samt værksted – ideelt til både hobby og opbevaring.

Boligen opvarmes via centralvarme fra en nyere luft-til-vand varmepumpe, suppleret af luft-til-luft varmepumpe i opholdsstuen samt hyggelig pejs.

Fra køkkenet er der direkte udgang til en stor, sydvendt træterrasse, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Haven er en oplevelse i sig selv og indbyder til både leg, afslapning og aktiviteter – uanset om det er i den skovlignende baghave eller til boldspil i den åbne forhave.

Som en ekstra kvalitet er der tinglyst adgang via sti direkte til en af Møns bedste badestrande – perfekt til en frisk morgendukkert eller lange sommeraftener ved vandet.

Hos RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser vi alle ugens dage - kontakt os på 72170772 for en fremvisning!

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Bundgarnet 135, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3696
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 10.11.2026



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Bundgarnet 135, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3696
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 10.11.2026



Soveværelse



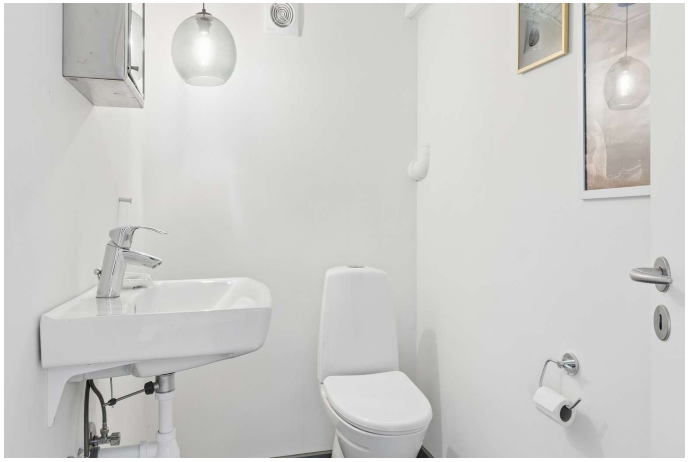
Badeværelse



Badeværelse



Sauna



Badeværelse



Bryggers

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Bundgarnet 135, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3696
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 10.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Stue



Soveværelse



Gang

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Bundgarnet 135, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3696
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 10.11.2026



Omgivelser



Set fra haven



Udendørs



Set fra haven



Udendørs



Set fra vejen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Bundgarnet 135, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3696
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 10.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Bundgarnet 135, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3696
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	63k Råbylille By, Elmelunde
BFE-nr.:	2603059
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1964/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.339.000
Grundværdi:	2.648.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.671.200
Grundlag for grundskyld:	2.118.400

Arealer**

Grundareal:	3.500 m²
Boligareal i alt:	117 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	60 m²
Garage:	15 m²
Udhus:	12 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: 08.01.1941 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 14.01.1981 - Dok om grundejerforening mv, færdselsret mv
- Nr. 3: 14.12.2012 - Vedtægt for Råbylille Dige-, Kystsikrings- og Afvandingslag.

Planer
Kommuneplan S 14.01 - Sommerhusområde Råbylille Strand

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

Emhætte, Kogeplade, Køleskab, Opvaskemaskine, Ovn, Vaskemaskine, Tørretumbler

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Bundgarnet 135, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3696
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 10.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige 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 varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Bundgarnet 135, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 611-3696
Ejerudgift/md.: kr. 4.836

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.623
Grundskyld	kr.	28.598
Renovation	kr.	2.937
Rottebekæmpelse	kr.	155
Digelag	kr.	5.000
Grundejerforening	kr.	1.200
Skorstensfejning	kr.	1.319
Husforsikring	kr.	5.200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	58.033

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	3.024.850

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.116 md. / 205.388 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.554 md. / 162.645 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Bundgarnet 135, Råbylille, 4780 Stege Kontantpris: kr. 2.995.000	Sagsnr.: 611-3696 Ejerudgift/md.: kr. 4.836	Dato: 10.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 1.800.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Olietank allerede afblændet
Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til BBR og ejendomsdatarapport forefindes en afblændet olietank på ejendommen.

Beskyttet vandløb
Der er på matriklen beskyttet vandløb efter naturbeskyttelseslovens § 3. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver kommunens dispensation.

Skovbyggelinje
Der er skovbyggelinje på matriklen. Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Indenfor skovbyggelinjen er der forbud mod at bygge.

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.