



REAL

Raden 6, Råbylille, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	104
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.358	Grund m2	800
Byggear	1979		

Sagsnr. **611-3336**

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: Raden 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3336
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 01.12.2025



Beskrivelse:

Raden 6 kort fortalt:

- Enestående beliggenhed i første række til stranden
- Rolige, naturskønne omgivelser i attraktivt sommerhusområde
- Lys og rummelig bolig med god planløsning
- Tre soveværelser og mulighed for flere via udestue
- Isoleret til brug hele året og attraktivt til udlejning?

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro for 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: Raden 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3336
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 01.12.2025

Sommerhusidyl i 1. række med kig til stranden

Forestil dig at vågne op til lyden af bølgernes rolige skvulp, mærke den friske havluft og træde direkte ud i naturen. På Raden 6 i det naturskønne Råbylille bliver drømmen om et fristed til virkelighed. Her får du et velholdt sommerhus med god plads som er beliggende i første række til stranden – kun 10 minutter fra stemningsfulde Stege og tæt på den storslåede natur ved Møns Klint.

Sommerhusets byder på 104 lyse og veludnyttede kvadratmeter fordelt på tre gode soveværelser, et åbent køkken-alrum med plads til sofa hygge foran den hyggelige brændeovn. Indretningen er lys og venlig med store vinduespartier mod syd, der inviterer både dagslyset og havudsigten helt indenfor – en perfekt ramme for afslapning og nærvær med familie og venner året rundt.

Udestuen er omdannet til endnu et opholdsrum med masser af muligheder – fra filmhygge og afslapning til ekstra sovepladser for gæster eller flere generationer på ferie. Badeværelset er moderne med bruseniche og behagelig gulvvarme, og hele huset fremstår indflytningsklart.

Grunden på 800 m² er en fredelig, grøn oase med solrige terrasser og plads til leg, grillmiddage og ikke mindst spontane dukkerter i havet – kun få skridt væk.

Raden 6 er det perfekte sted at koble af, finde ro og skabe minder – uanset om du søger et fristed alene, som par eller med hele familien.

Der er indlagt fibernet og sommerhuset overtages fri for udlejning.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro for en fremvisning allerede i dag på tlf. 72170772

Adresse: Raden 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3336
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 01.12.2025



Udendørs



Havudsigt



Havudsigt



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra haven

Adresse: Raden 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3336
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 01.12.2025



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Gang



Badeværelse

Adresse: Raden 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3336
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 01.12.2025



Spisestue



Spisestue



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Adresse: Raden 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3336
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 01.12.2025



Set fra haven



Set fra haven



Terrasse

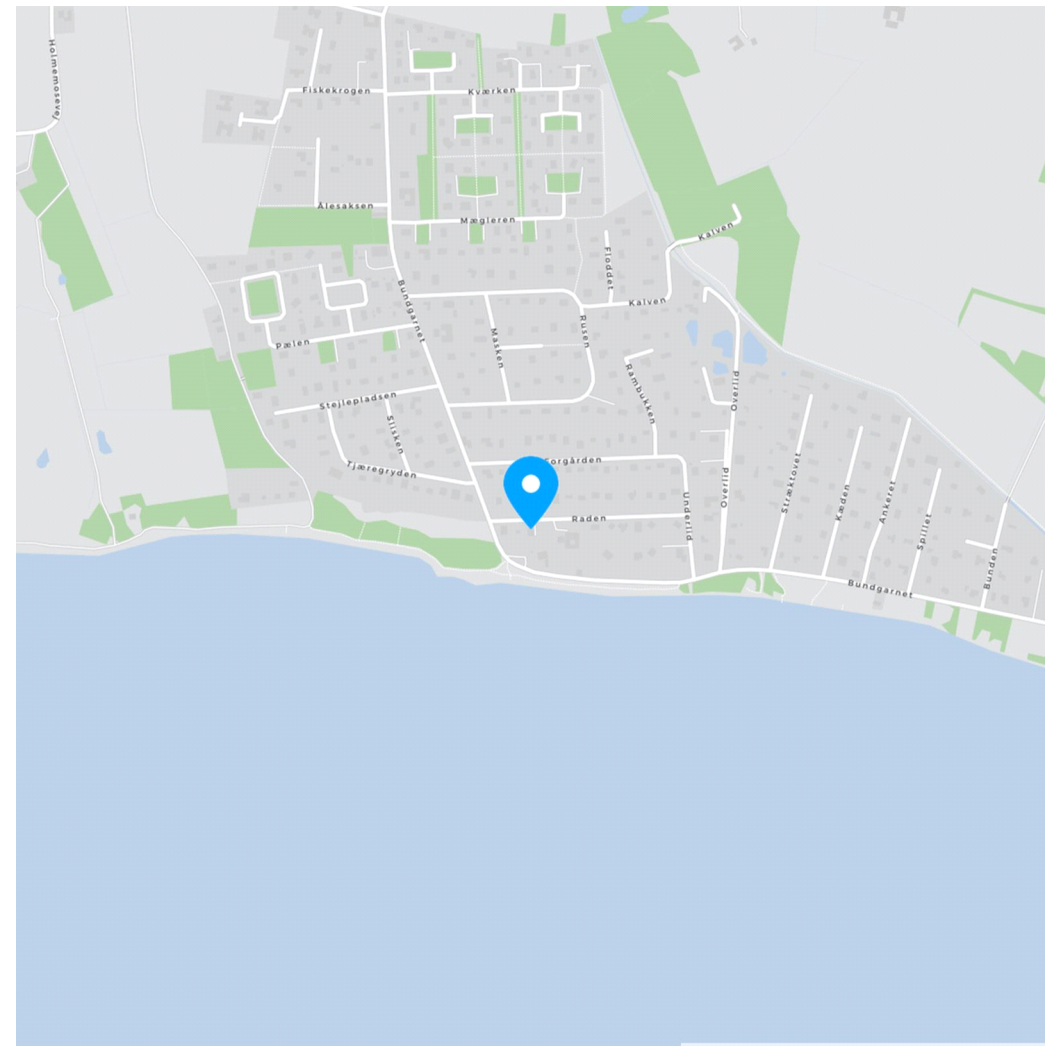
Adresse: Raden 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3336
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 01.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Raden 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3336
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 01.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	48 fi Råbylille By, Elmelunde
BFE-nr.:	2602758
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.908.000 kr.
Grundværdi:	806.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.526.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	644.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	800 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	104 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
Andre bygninger:	25 m ²
- heraf Udhus	10 m ²
- heraf Overdækning	15 m ²

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. 19.10.1964 lbnr. 949073-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 29_A-M_300

Nr. 2 lyst d. 14.12.2012 lbnr. 1004178980 prior.forud for pantegæld Filnavn: 46ad291f-e3f1-4387-b3b3-8f2d27c95e2d

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Thermex emhætte, Gram kogeplade (induktion), Siemens ovn, LG køle-/fryseskab, Bosch opvaskemaskine, vaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Raden 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3336
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 01.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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.

Adresse: Raden 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3336
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 01.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.785	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr. 8.705	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.798
Husforsikring	kr. 4.345	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr. 3.489		kr.	
Skorstensfejning	kr. 668	I alt		2.016.648
Grundejerforening	kr. 1.200	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.		
Råbylille Dige-, Kystsikrings- og Afvandingslag	kr. 2.000			
Rottebekæmpelse	kr. 107			

Ejerudgift i alt 1 år

28.299

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.683 md./ 128.196 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.550 md./ 102.604 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: 29.11.2025
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: Raden 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3336
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 01.12.2025

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

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

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.