



**REAL**

## Storegade 90B, 4780 Stege

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>133</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.542</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>545</b>
Byggeår	<b>2004</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **611-3672**

**RealMæglerne** Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / [www.realmaeglerne.dk/stege](http://www.realmaeglerne.dk/stege)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Storegade 90B, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3672  
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 29.06.2026



### Flot halvt dobbelthus tæt på Stege By med udsigt og sydvendt have

Særdeles flot halvt dobbelthus i røde mursten med tegltag, kun 2 minutters gang fra Stege By. Huset ligger tilbagetrukket på blind stikvej med egen indkørsel og fuldmuret kvalitet.

Inde venter et lyst køkken-alrum i åben forbindelse med stue, soveværelse og badeværelse. Hele stueplanen er udført med gulvvarme .

1. salen byder på lys stue og stort værelse med mulighed for flere rum.

Haven er nem at omgås, omkranset med hæk, og fra den ugenerte fliseter-rasse kan I nyde solen, grillmad og udsigten til det fredede naturområde ved Stege Vold og den smukke Mølleport. Et hjem, der skal opleves!

**RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os på telefon 72170772 for en aftale om 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: Martin Ryberg



---

Adresse: Storegade 90B, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3672  
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 29.06.2026

---

### **Særdeles flot halvt dobbelthus med unik beliggenhed i Stege By**

Fra det lyse og rummelige halve dobbelthus, er der en storslået udsigt over det fredede natur-område ved Stege Byvold og den smukke Mølleport. Lige om hjørnet ligger Steges hyggelige handelscentrum med liv året rundt.

Ejendommen ligger tilbagetrukket på en blind stikvej med egen indkørsel og parkering, det giver både tryghed og privatliv. Det praktiske udhus er også placeret ved indkørslen.

Hele stue planet er udstyret med gulvvarme via Stege Fjernvarme. Huset er opført i røde mursten med tegltag, fuldmuret og bygget med gode materialer. Det er velisoleret med god varme økonomi.

Indenfor bydes I velkommen i entréen med garderobeplads og trappe til 1. sal. Stueplan rummer et stort soveværelse med indbyggede skabe og et lyst, rummeligt badeværelse med flot vaskemiljø, bruseniche og vaskemaskine. Køkken-alrummet ligger i åben forbindelse med spise- og opholdsstue.

På 1. salen finder I en lys stue og et stort værelse – begge med loft til kip. Her er det også muligt at indrette flere værelser.

Haven er nem at passe - velanlagt og omkranset af hæk. Fra stuen er der direkte adgang til ugenert fliseterrasse med optimale betingelser for sol og ophold.

Dette skønne halve dobbelthus og omgivelser skal opleves – perfekt til jer, der ønsker et hjem med både ro, plads og udsigt i hjertet af Møns hyggelige bymiljø.

**RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os på telefon 72170772 for en aftale om fremvisning.**

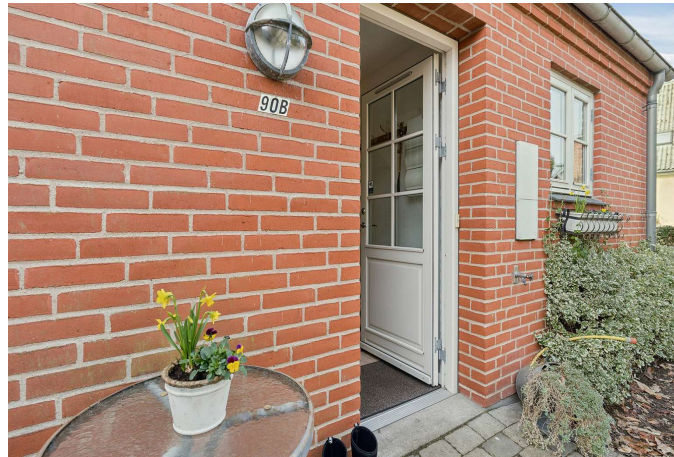
Adresse: Storegade 90B, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3672  
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 29.06.2026



Udendørs



Udendørs



Entré



Entré



Køkken



Køkken

Adresse: Storegade 90B, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3672  
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 29.06.2026



Køkken



Stue



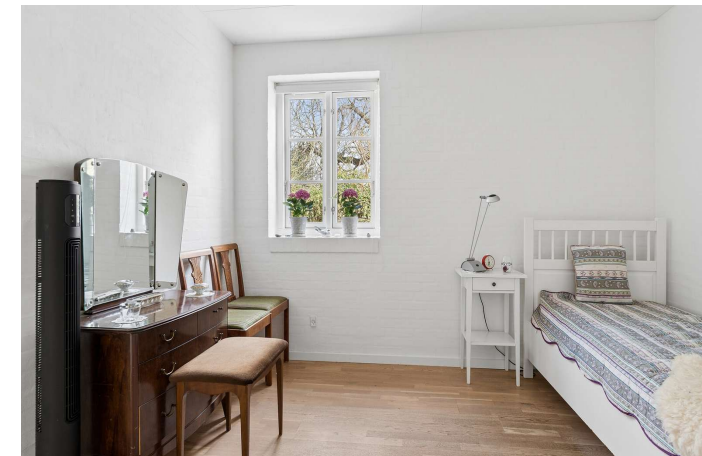
Stue



Indendørs



Stue



Soveværelse

Adresse: Storegade 90B, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3672  
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 29.06.2026



Badeværelse



Stue



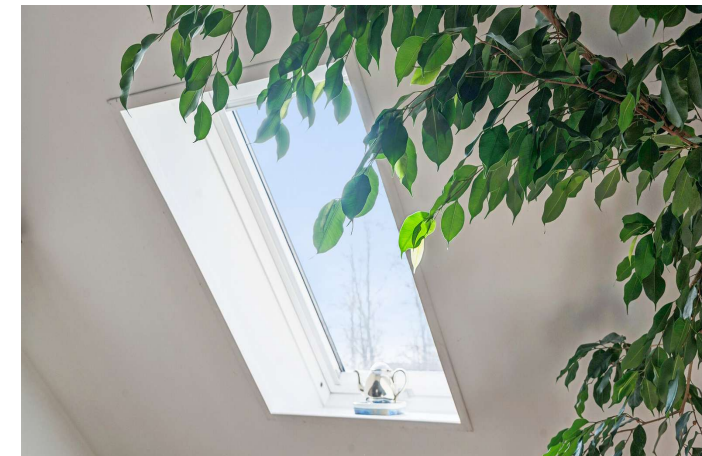
Stue



Stue



Værelse 1. sal



Indendørs

Adresse: Storegade 90B, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3672  
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 29.06.2026



Set fra haven



Udendørs



Terrasse



Udendørs



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Storegade 90B, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3672  
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 29.06.2026



Udendørs



Set fra haven



Udendørs

Adresse: Storegade 90B, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3672  
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

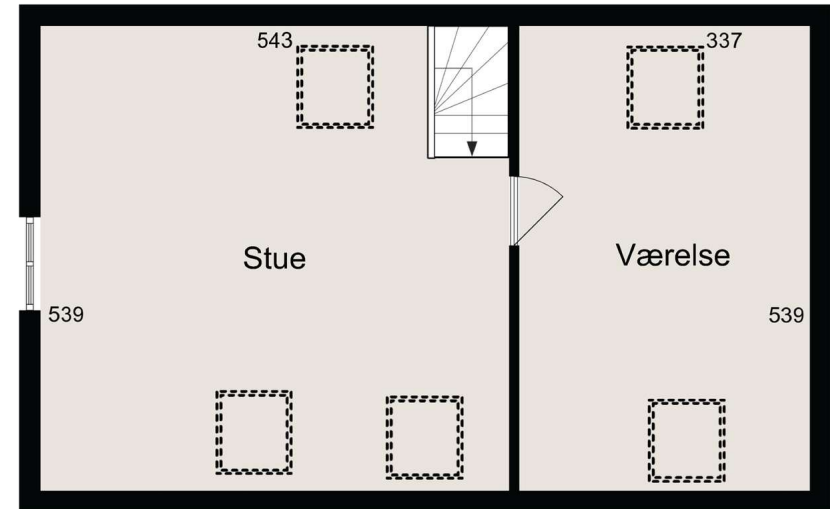
Dato: 29.06.2026



Stueplan



1. sal

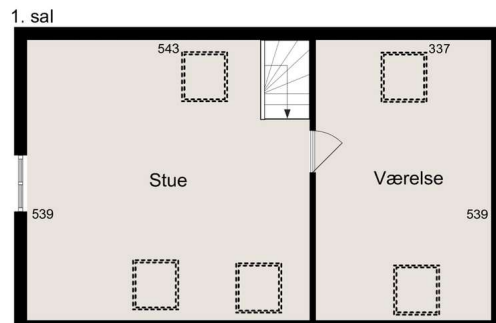




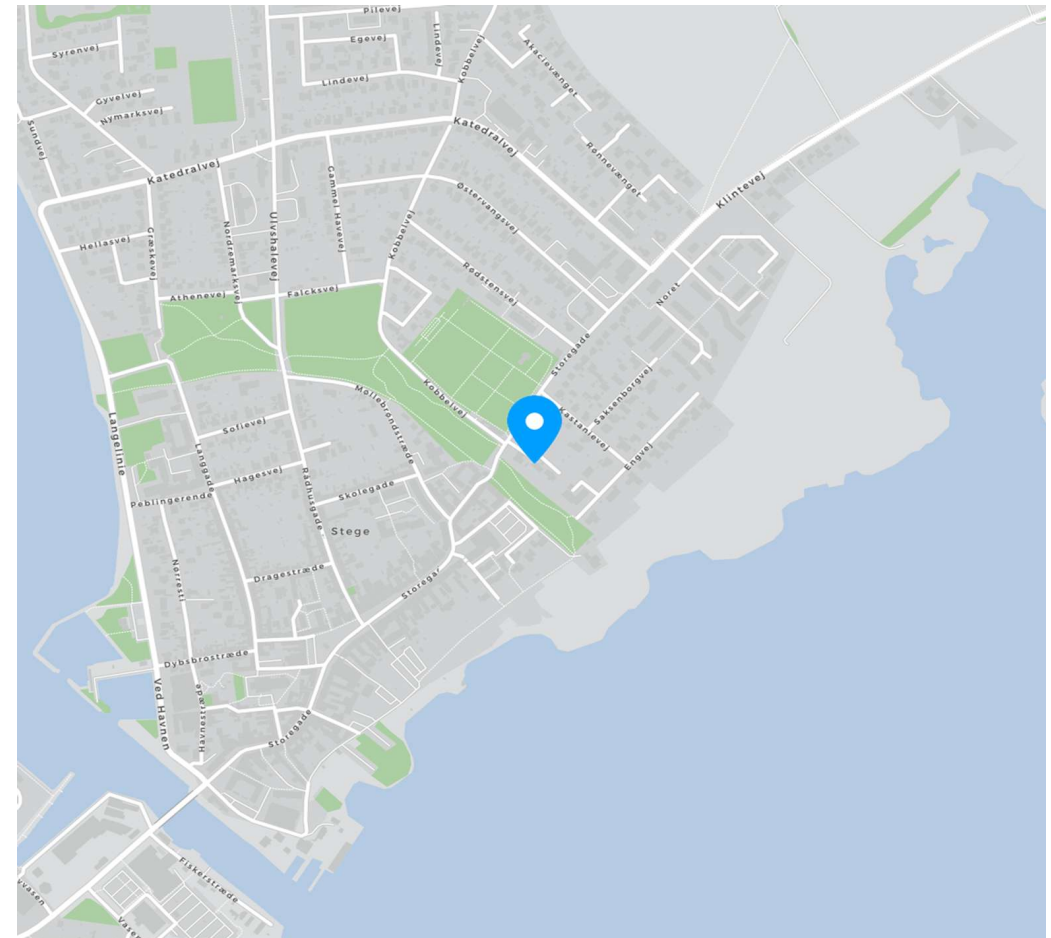
Adresse: Storegade 90B, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3672  
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 29.06.2026



Alle plan (2x3)





Adresse: Storegade 90B, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3672  
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 7cl Stege Sekstenjorder  
BFE-nr.: 9485917  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2004

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.536.000  
Grundværdi: 317.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.228.800  
Grundlag for grundskyld: 253.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 545 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 67 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 133 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 4 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 11.11.1985 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv  
- Nr. 2: 20.07.2004 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 3: 04.01.2005 - Dok ang dispensation for udhusbebyggelse på matr. nr. 7c smst  
- Nr. 4: 15.02.2005 - Dok ang vej, forsyningsledninger og hegn mv

**Planer**

Kommuneplan B 15.02 - Boligområde Stege

Tilbehør:

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

Ovn (Brandt), Kogeplade (Brandt), Emhætte (Brandt), Køle/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Storegade 90B, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3672  
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 29.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Jordforurening**

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

**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.

**Skovbyggelinje**

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge. Ejendommen er beliggende indenfor gældende skovbyggelinje.

**Fredede fortidsminder**

I følge ejendomsdatarapporten fra Vordingborg Kommune ligger inden for et område hvor der er registreret fredede fortidsminder.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug: 11 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug af fjernvarme var i år 2025 kr. 9.163.

Vand: Alment 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 salgsoptillingens 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

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Storegade 90B, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3672  
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 29.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.267	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.424	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	119	I alt	kr.	2.016.917
Husforsikring	kr.	5.259			
Vejlaug, anslået	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.505			

**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 10.884 md. / 130.605 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.645 md. / 103.734 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: Storegade 90B, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-3672  
Ejerudgift/md.: kr. 1.542

Dato: 29.06.2026

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:

Nr. 5: hovedstol kr. 500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.