

REAL



Fiskekrogen 6, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	180
Kontant	5.245.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.358	Grund m ²	1.211
Byggeår	2016		

Sagsnr. **611-3829**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

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

Adresse: Fiskekrogen 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 611-3829
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 23.10.2026



Eksklusivt og særdeles velholdt Skanlux-fritidshus på hele 180 m² i skønne Råbylille Strand på Møn.

Huset er ekstremt velholdt og rummer plads til 14 personer, pool, sauna, aktivitetsrum, 5 værelser, hems og to badeværelser.

Gennemtænkt indretning bl.a. med hyggelig stue, brændeovn, overdækket terrasse, gulvvarme og jordvarme.

Attraktiv udlejning gennem NOVASOL og VillaVilla med en årlig lejeindtægt på ca. 360.000 kr. efter bureauprovision og før skat.

En enestående kombination af feriekomfort, kvalitet og attraktiv udlejningsøkonomi.

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

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: Fiskekrogen 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 611-3829
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 23.10.2026

Eksklusivt Skanlux-fritidshus på 180 m² med pool, sauna og attraktiv udlejning i Råbylille Strand

Her får du et stort og indbydende Skanlux-fritidshus på hele 180 m². Huset fremstår ekstremt velholdt og i yderst god stand og byder på en gennemtænkt indretning, der gør det ideelt til både familieferier, flere generationer og større grupper af venner.

Beliggende i skønne Råbylille Strand på Møn får I de perfekte rammer for afslappende feriedage med masser af plads til samvær, aktiviteter og forkælelse. Med egen pool, sauna, aktivitetsrum og plads til hele 14 personer er der lagt op til ferieoplevelser året rundt – uanset om I foretrækker afslapning, leg eller hyggelige stunder sammen.

Huset har gulvvarme overalt som opvarmes via jordvarmeanlæg.

Gennemtænkt indretning med hele 5 soveværelser

Huset er i den ene ende indrettet med tre soveværelser samt badeværelse med bruseniche. Dertil finder I husets naturlige samlingspunkt, det hyggelige opholdsrum, hvor køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen. Her kan madlavningen foregå i hyggeligt samvær, mens dagens oplevelser deles omkring spisebordet. I stuen sørger brændeovnen for en varm og indbydende atmosfære på kølige dage, og herfra er der direkte udgang til en overdækket terrasse, som forlænger udesæsonen og giver mulighed for at nyde de lune sommeraftener.

I en separat afdeling finder I husets aktivitetsrum – et oplagt samlingssted for både børn og barnlige sjæle. Her er der plads til hyggelige spilstunder, sjove konkurrencer og masser af underholdning, når vejret indbyder til indendørs aktiviteter. Det giver både børn og voksne mulighed for at finde deres egne favoritsteder i huset.

Hertil kommer yderligere to soveværelser, en skøn hems med ekstra sovepladser samt endnu et badeværelse. Samlet får I en fleksibel indretning med god plads til husets mange gæster og mulighed for at trække sig tilbage, når der er behov for lidt ro.

Derudover har huset et separat teknikrum med alle installationer samlet ét sted.

Pool, sauna og feriekomfort året rundt

Som et ægte feriehus i luksusklassen byder huset på faciliteter, der gør ferien til noget særligt. Den private pool indbyder til sjove timer og afslappende svømmetur, mens saunaen og spa-badet giver mulighed for at koble helt af efter en dag med frisk luft, strandture eller oplevelser på Møn.

Den gennemtænkte planløsning kombineret med de mange faciliteter betyder, at huset fungerer lige godt til aktive ferier og afslappende ophold. Her er rammerne på plads til, at både store og små kan få en dejlig ferie – uanset årstid.

Attraktiv udlejning

Ejendommen udlejes i dag gennem de to etablerede feriehusbureauer NOVASOL og VillaVilla. Den årlige lejeindtægt udgør ca. 360.000 kr. efter bureauprovision og før skat.

Med plads til 14 personer, pool, sauna og aktivitetsrum henvender huset sig til en bred målgruppe af feriegæster, herunder større familier og vennegrupper, der efterspørger rummelige ferieboliger med ekstra komfort og gode aktivitetsmuligheder.

Den attraktive lejeindtægt og det eksisterende udlejningssetup gør ejendommen særligt interessant for købere, der ønsker at kombinere glæden ved eget fritidshus med en løbende indtægt fra feriehusudlejning. Her får I mulighed for både at nyde jeres eget fristed på Møn og drage fordel af husets attraktive faciliteter på feriehusmarkedet.

Oplev Møns skønne natur

Råbylille Strand er et dejligt udgangspunkt for ferier med naturen lige i nærheden. Her kan dagene bruges på strandture, gå- og cykelture i det smukke landskab eller afslappende stunder med familien.

En tur til hyggelige Stege byder på gode indkøbsmuligheder, caféer, restauranter og stemningsfulde gader. Møn har desuden et væld af naturoplevelser, og ikke mindst er Møns Klint et oplagt udflugtsmål med sine spektakulære kridtklinter og imponerende udsigter over Østersøen.

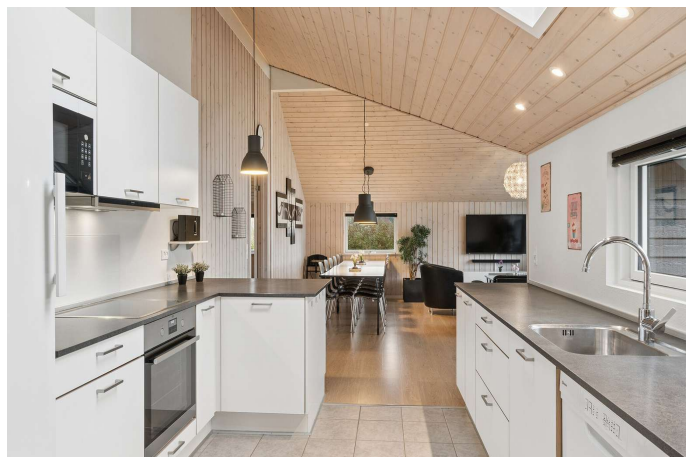
Her er der rig mulighed for at kombinere afslapning i huset med spændende udflugter og oplevelser for hele familien.

Et oplagt valg for jer, der drømmer om et eksklusivt fristed på Møn – med plads til hele familien og en attraktiv mulighed for at kombinere egne ferieophold med løbende lejeindtægter.

Adresse: Fiskekrogen 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 611-3829
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 23.10.2026



Køkken



Gang



Køkken



Stue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Fiskekrogen 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 611-3829
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 23.10.2026



Stue



Pejsestue



Køkken



Køkken



Soveværelse



Soveværelse

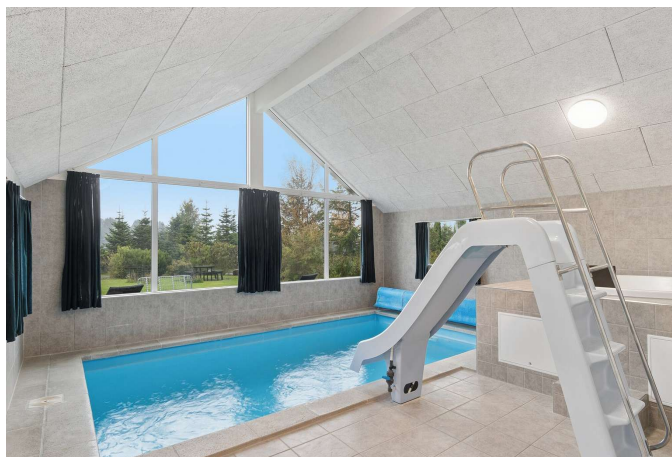
Adresse: Fiskekrogen 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 611-3829
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

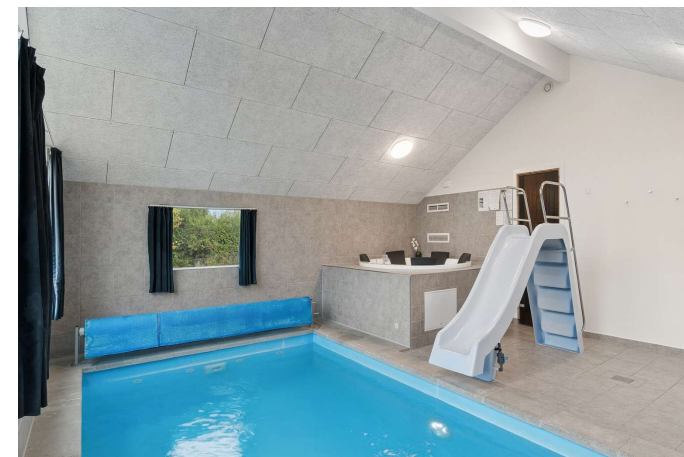
Dato: 23.10.2026



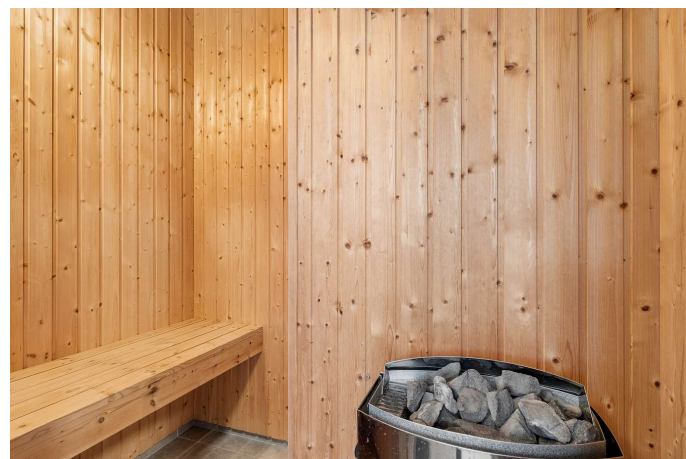
Soveværelse



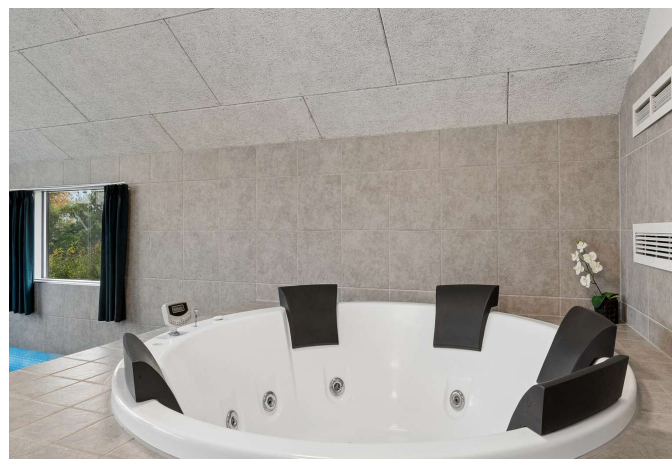
Pool



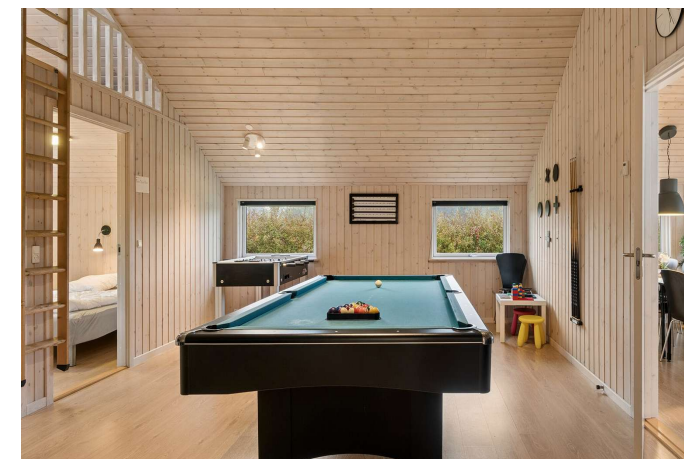
Pool



Sauna



Spabad



Poolrum

Adresse: Fiskekrogen 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 611-3829
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 23.10.2026



Poolrum



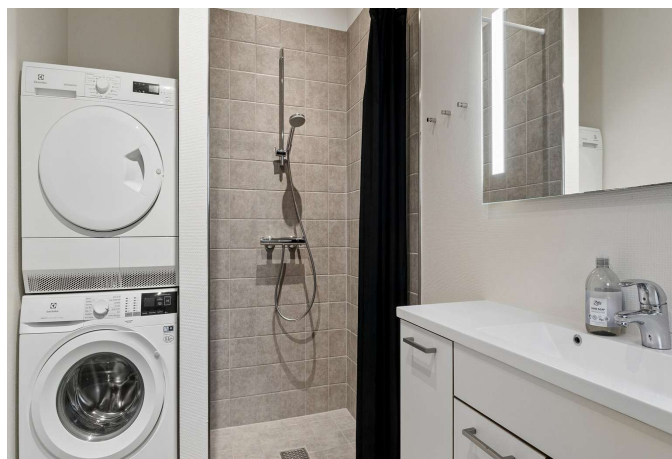
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

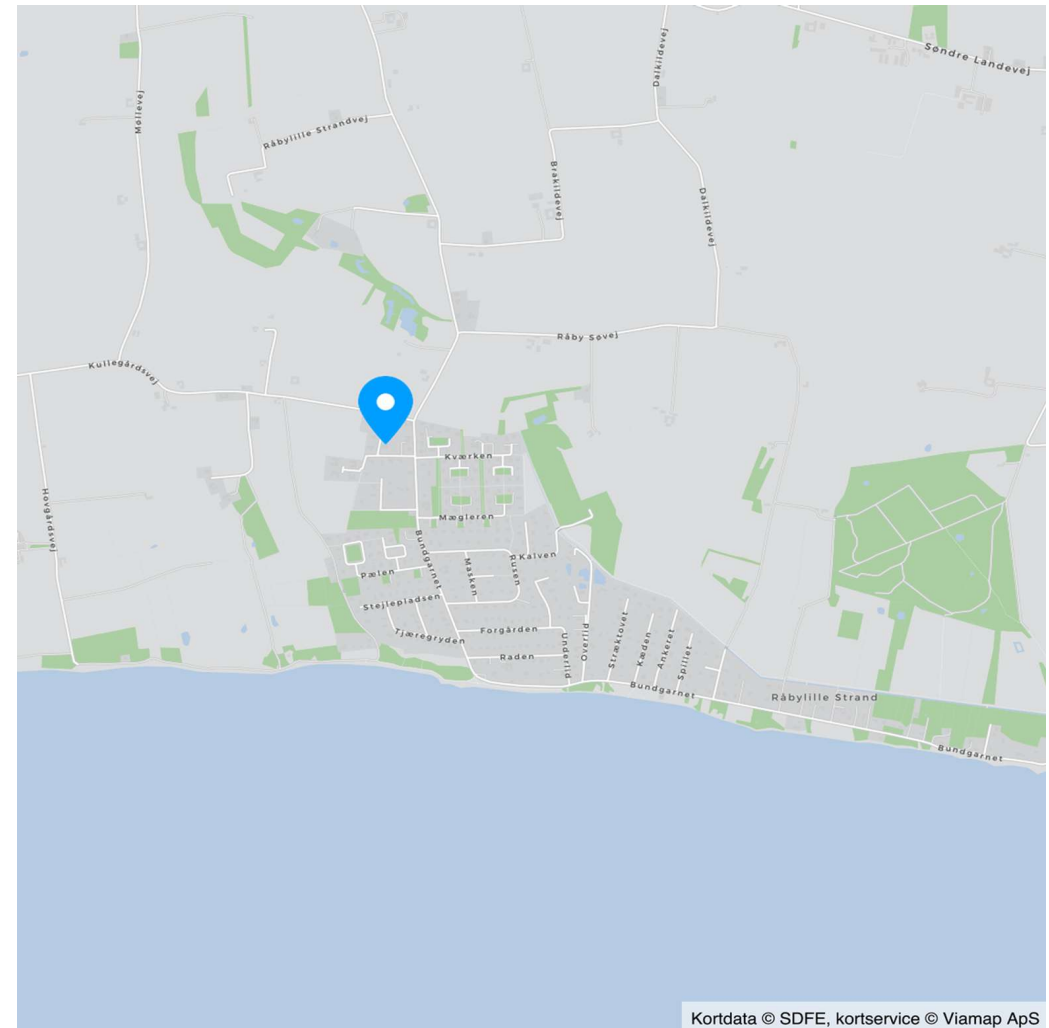


Badeværelse

Dato: 23.10.2026



Alle plan (2x3)





Adresse: Fiskekrogen 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 611-3829
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 23.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 48rf Råbylille By, Elmelunde
BFE-nr.: 9789343
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.080.000
Grundværdi: 598.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.464.000
Grundlag for grundskyld: 478.400

Arealer**

Grundareal: 1.211 m²
Boligareal i alt: 180 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 13 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: 29.07.2005 - Dok ang udstykning, bebyggelse, hegn, beplantning, grundejerforening m.v. vedr 48 b
- Nr. 2: 14.12.2012 - Vedtægt for Råbylille Dige-, Kystsikrings- og Afvandedingslag.

Planer

Kommuneplan S 14.01 - Sommerhusområde Råbylille Strand

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Gram), Køleskab (Electrolux), Fryser (Electrolux), Mikrobølgeovn (Siemens), Ovn (AEG), Kogeplade, Emhætte (Siemens), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Electrolux)

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.



Adresse: Fiskekrogen 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 611-3829
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 23.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-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 varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe

Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Fiskekrogen 6, 4780 Stege
 Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 611-3829
 Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 23.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.566	Kontantpris	kr.	5.245.000
Grundskyld	kr.	6.458	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.350
Renovation	kr.	8.894	I alt	kr.	5.278.350
Rottebekæmpelse	kr.	186			
Digelag	kr.	5.000			
Grundejerforening	kr.	1.200			
Skorstensfejning	kr.	696			
Husforsikring	kr.	5.290			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 40.290			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.147 md. / 373.769 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.249 md. / 290.992 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Fiskekrogen 6, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 611-3829
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 23.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.680.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin- gen 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 grund- lag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have be- tydning for grundejerforeningens medlemmer.

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.