

**REAL**



## Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege

|             |                   |          |            |
|-------------|-------------------|----------|------------|
| Ejd. type   | <b>Fritidshus</b> | Bolig m2 | <b>72</b>  |
| Kontantpris | <b>1.895.000</b>  | Værelser | <b>3</b>   |
| Ejerudgift  | <b>2.002</b>      | Grund m2 | <b>845</b> |
| Byggear     | <b>2002</b>       |          |            |

Sagsnr. **611-3180**

**RealMæglerne** Ryberg & Thorsbro ApS

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

Adresse: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 06.12.2025



### Beskrivelse:

#### 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. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 06.12.2025

### Charmerende sommerhus ved Råbylille Strand

Drømmer du om et fredeligt fristed tæt på både strand og by? Så byder dette dejlige sommerhus på Kværken 36 nær Råbylille Strand på en skøn kombination af komfort, charme og beliggenhed.

Med sine 72 m<sup>2</sup> fremstår huset indbydende med sorte træfacader, klassiske hvide vinduer og rødlige betontagsten – et æstetisk og stemningsfuldt udtryk, der passer smukt ind i de naturskønne omgivelser.

Indenfor byder boligen på en entré, der fordeler til to hyggelige soveværelser, begge med indbyggede skabe og god opbevaringsplads. Badeværelset er lyst og indbydende med bruseniche, gulvvarme og direkte adgang til husets sauna – perfekt til afslapning efter en dag på stranden.

Det åbne køkken ligger i direkte forbindelse med stuen, hvor der er både spiseplads og opholdsområde. Herfra er der udgang til en solrig sydvendt terrasse med kig til haven – et oplagt sted at nyde morgenkaffen eller lange sommeraftener. En hyggelig alkove giver mulighed for ekstra opredning eller et stille hjørne til en god bog.

Grunden er nem at holde og primært udlagt med græs, perfekt til leg og udendørs aktiviteter. En tæt hæk omkranser haven og skaber en privat og hyggelig atmosfære – ideel til afslapning og samvær under åben himmel.

### Fantastisk beliggenhed – tæt på både strand og by

Råbylille Strand er kendt for sin børnevenlige strand, rolige stemning og naturskønne omgivelser – et ideelt sted til både afslapning og aktiv ferie. Fra sommerhuset er der kun få minutters gang til stranden, og kun en kort køretur til Stege, hvor du finder alt fra hyggelige caféer og restauranter til specialbutikker og kulturoplevelser.

Dette sommerhus er et oplagt valg for dig, der søger en rolig base tæt på naturen og med nem adgang til både strandliv og byens bekvemmeligheder.

**Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro allerede i dag på tlf. 72170772**

Adresse: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 06.12.2025



Adresse: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 06.12.2025



Adresse: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 06.12.2025



Adresse: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 06.12.2025



Adresse: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege

Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3180

Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 06.12.2025



Adresse: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 06.12.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus                                 |
| Må benyttes til:    | Sommerhus                                  |
| Kommune:            | Vordingborg                                |
| Matr.nr.:           | 25 v Råbylille By, Elmelunde               |
| BFE-nr.:            | 2602533                                    |
| Zonestatus:         | Sommerhusområde                            |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                 |
| Vej:                | Fælles/privat                              |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Elvarme                                    |
| Opført/ombygget år: | 2002                                       |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

#### **Arealer**

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 845 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 72 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:       | 72 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:        | 0 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Kommuneplan:**

Kommuneplan 2022-2034  
Planstrategi 2019  
Plan - Sommerhusområde Råbylille Strand

#### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 14.12.2012 lbnr. 1004178980 prior.forud for pantgæld Filnavn:  
46ad291f-e3f1-4387-b3b3-8f2d27c95e2d

### 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 med følgende undtagelser: Personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 06.12.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka 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 salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

#### 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N.

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 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 ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. 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: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 06.12.2025

#### Ejerudgift 1. år:

|                                      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                      |     |           |
|--------------------------------------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                    | kr. | 6.140  | Kontantpris/udbetaling                                                                                    | kr. | 1.895.000 |
| Grundskyld                           | kr. | 6.080  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                          | kr. | 6.000     |
| Husforsikring                        | kr. | 4.040  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                              | kr. | 13.250    |
| Renovation                           | kr. | 4.675  | I alt                                                                                                     | kr. | 1.914.250 |
| Grundejerforening                    | kr. | 1.000  |                                                                                                           |     |           |
| Råbylille Dige, kystsik. og afv. lag | kr. | 2.000  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                      |     |           |
| Rottebekæmpelse                      | kr. | 91     | udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og |     |           |
|                                      |     |        | bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.        |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år                |     | 24.027 |                                                                                                           |     |           |

#### 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/nettoyldelse 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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.164 md./ 121.964 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.135 md./ 97.617 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: 06.12.2025  
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: Kværken 36, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3180  
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 06.12.2025

**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: Grundejerforeningen Hjelm Bugt Att.: Kasserer Anne-Mette Fuglsang Kurek

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

# 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.