

REAL



Søvænget 10, 4780 Stege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	136
Kontant	1.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.614	Grund m ²	909
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3685**

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: Søvnæng 10, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3685
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 30.04.2026



Etplans villa i Stege

Attraktivt beliggende etplans vinkelvilla tæt på skole, sport og daginstitutioner samt få hundrede meter fra Stege Bugt.

Boligen rummer entré, gæstetoilet, badeværelse, soveværelse og tre værelser. Derudover køkken, bryggers samt en rummelig stue med pejs og udgang til terrasse.

Opvarmes med fjernvarme og har energivinduer.

Garage med potentiale – en bolig ideel til familien eller parret.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage. Kontakt os for en aftale på telefon 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: Martin Ryberg



Adresse: Søværnet 10, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3685
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 30.04.2026

Etplans villa i Stege

Velbeliggende etplans vinkelvilla i attraktivt og familievenligt kvarter nær Stege Skole, sports-hallerne og daginstitutioner. Fra boligen er der kun få hundrede meter til den naturskønne Stege Bugt, som indbyder til gåture og udeliv året rundt.

Villaen byder på en funktionel planløsning med entré og garderobe og fordelingsgang med adgang til gæstetoilet, badeværelse med bruseniche, soveværelse samt hele tre gode værelser. Hertil kommer lyst køkken og praktisk bryggersrum. Husets hjerte er den rummelige spise- og opholdsstue med pejs og direkte udgang til en dejlig terrasse, hvor udelivet kan nydes i rolige omgivelser. Flotte parketgulve i værelser og stue.

Boligen opvarmes med fjernvarme og er løbende opdateret med energivinduer. Derudover medfølger en stor garage med et godt potentiale, som dog trænger til istandsættelse.

Her får I en skøn ejendom, ideel til børnefamilien eller parret, der ønsker god plads i trygge omgivelser.

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

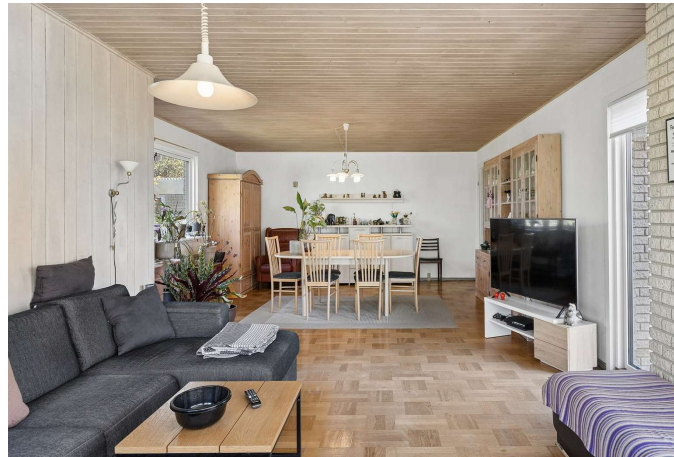
Adresse: Søværnet 10, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3685
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 30.04.2026



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Søvnaget 10, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3685
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 30.04.2026



Stue



Stue



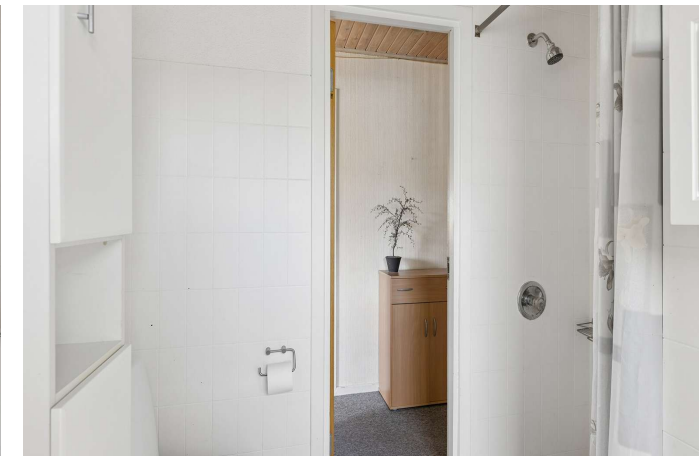
Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Søværnet 10, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3685
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 30.04.2026



Toilet



Gang



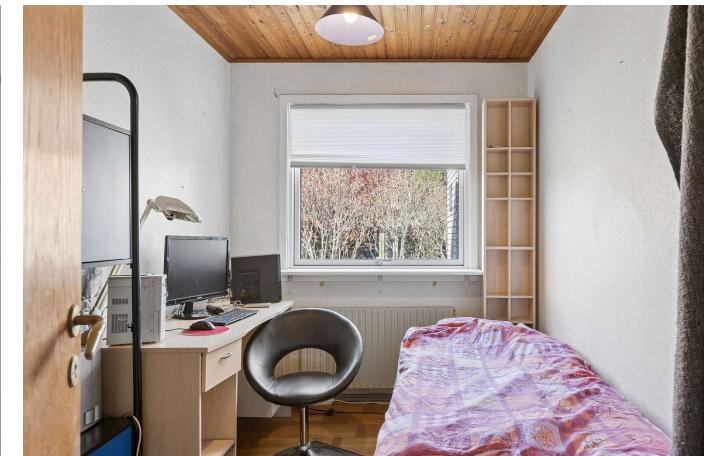
Bryggers



Gang



Værelse



Soveværelse

Adresse: Søværnet 10, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3685
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 30.04.2026



Soveværelse



Værelse



Set fra vejen



Terrasse



Set fra haven



Have

Adresse: Søvnøget 10, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

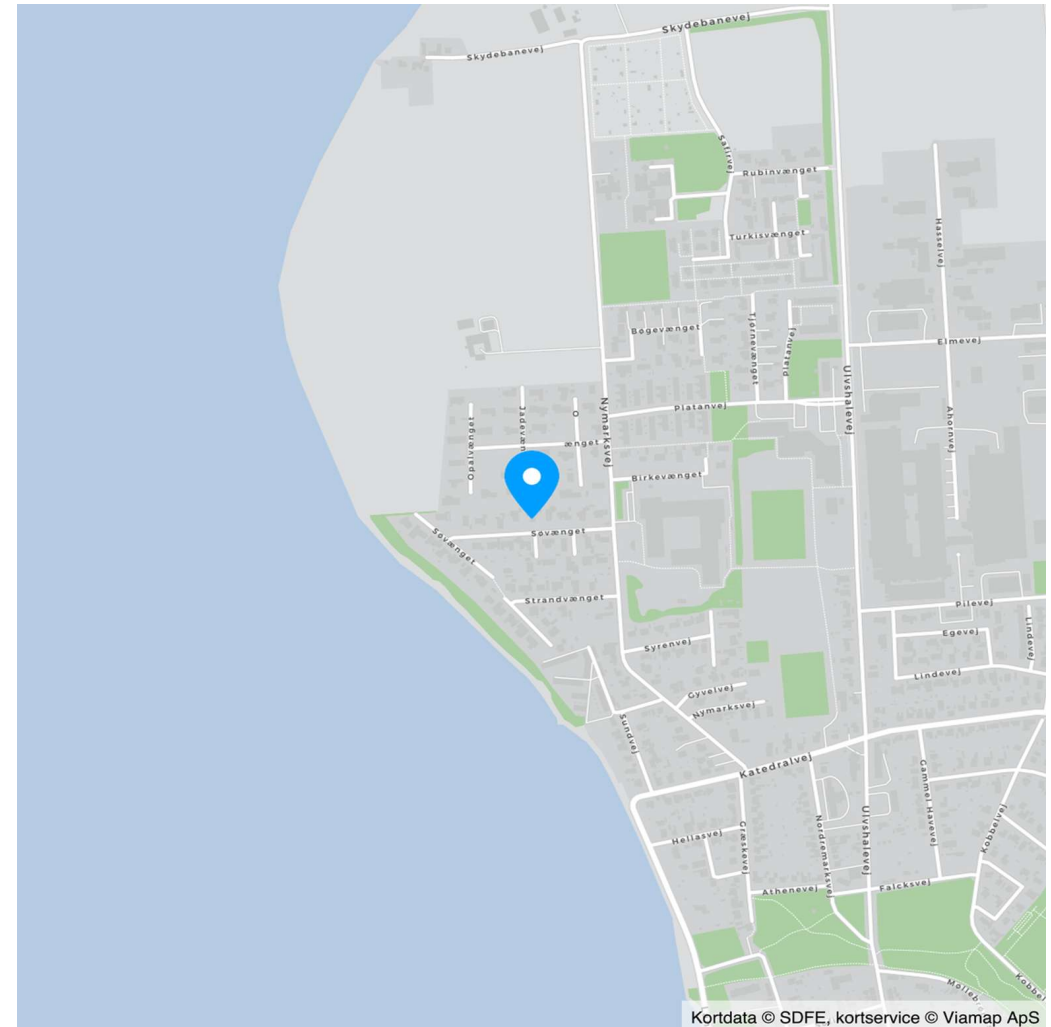
Sagsnr.: 611-3685
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 30.04.2026



Vejledende tegning uden ansvær

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Søværnet 10, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3685
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 13o Stege Markjorder
BFE-nr.: 5384878
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.351.000
Grundværdi: 488.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.080.800
Grundlag for grundskyld: 390.400

Arealer**

Grundareal: 909 m²
Boligareal i alt: 136 m²
Øvrige arealer:
Garage: 40 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: 18.09.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan B 15.05 - Boligområde Stege
Lokalplan Nr. 78 - Boligområde ved Nymarksvej, Sundvej og Søværnet

Tilbehør:

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

Komfur (Keramisk), Emhætte, Opvaskemaskine, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søvnaget 10, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3685
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.800 Forbrug: 19 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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 stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Søvnaget 10, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3685
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.512	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	5.270	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.713
Renovation, anslået	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.411.239
Husforsikring, anslået	kr.	5.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.369			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.644 md. / 91.734 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.071 md. / 72.851 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Søværnet 10, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3685
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 30.04.2026

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. 2: hovedstol kr. 712.000
Nr. 3: hovedstol kr. 434.000
Nr. 4: hovedstol kr. 259.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.