



REAL

Nørresti 12, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	223
Kontantpris	1.995.000	Erhverv m2	37
Ejerudgift	2.651	Grund m2	943
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **611-2494**

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: Nørresti 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-2494
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 23.09.2025



Beskrivelse:

Velbeliggende villa med udsigt til Stege Bugt og tæt på Stege lystbådehavn

Er du på udkig efter en rummelig villa med plads til den store familie og/eller mulighed for kontor eller liberalt erhverv?

Og gør det ikke noget, hvis ejendommen er centralt placeret i Stege - tæt på havn og byens butikker, men stadig på stille vej?

Ser du det samtidig som en fordel, at ejendommen er velholdt og du dermed kan rykke ind og sætte dit eget præg?

Så skal du ikke lede så meget længere - Nørresti 12 er lige noget for dig.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og book en fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.

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: Nicolaj Thorsbro



Adresse: Nørresti 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-2494
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 23.09.2025

Velbeliggende villa med udsigt til Stege Bugt og tæt på Stege lystbådehavn

Vi har hermed den store fornøjelse at udbyde muremsterens eget hus til salg.

Huset er bygget for 53 år siden og har i hele perioden været beboet af samme familie. Opført i rødbrune mursten med eternittag og hvide vinduer og rummer hele 223 bolig-m2 samt 37 erhvervs-m2 (indrettet til kontor) fordelt på 3 plan. Alt sammen velholdt og beliggende tilbagetrukket på 943 m2 skrånende grund, tæt på lystbådehavnen i Stege.

Er du til det frie liv på havet, er der altså gode muligheder for at udfolde det her. Samtidig ligger du ganske nær byens handelsgade med masser af liv og attraktive butikker, og benytter du offentlig transport, er den også lige om hjørnet. Der er kort sagt alle faciliteter indenfor rækkevidde.

Indretningen er idéel til den store familie med behov for god plads, men egner sig også til den selvstændigt erhvervsdrivende som ønsker at have eget hjemmekontor/klinik/salon mv. (se lokalplan 94 for nærmere information). De i alt 260 m2 er spændende indrettet i tre plan, som fordeler sig således:

Kælder (delvis godkendt til beboelse):

Fordelingsgang med trappe til stueplan samt udgang til kælderskakten. Badeværelse med bruseniche og vaskerum. Stort kontor med egen indgang og god mulighed for evt. anden indretning (værelser). Dertil endnu et værelse.

Stueplan:

Entre/fordelingsgang med trappe til kælder og 1. sal. Stort lyst køkken/alrum i åben forbindelse med dagligstue. Herfra er der udgang til skøn vestvendt træterrasse i hele husets bredde med flot udsigt til vandet i Stege Bugt. Desuden gæstetoilet.

1. sal:

Fordelingsgang med adgang til stort flot badeværelse med badekar. Kæmpestort masterbedroom med vinduesparti mod vest og en fantastisk udsigt til Stege Bugt. Dertil endnu et børneværelse/kontor.

Du får desuden en grund med stort parkeringsareal med plads til min. 5-6 køretøjer samt en stor flisebelagt terrasse på bagsiden af huset og dermed i fuldstændig fred og ro. Resten af grunden er primært anlagt med græsplæne og hæk til naboer.

Opvarmning foregår via Stege Fjernvarme og antenneforsyning er fra Stege Kabelnet.

Har du behov for god plads og ønsker du ikke at gå på kompromis med beliggenheden? Så skal du ikke snyde dig selv for en fremvisning af Nørresti 12.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og book en fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.

Adresse: Nørresti 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-2494
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

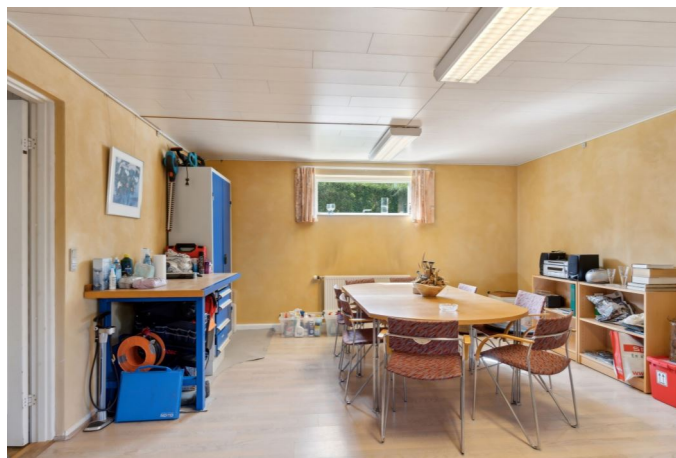
Dato: 23.09.2025



Adresse: Nørresti 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-2494
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 23.09.2025



Adresse: Nørresti 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-2494
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 23.09.2025



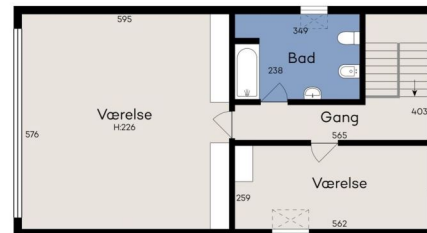
Adresse: Nørresti 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-2494
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

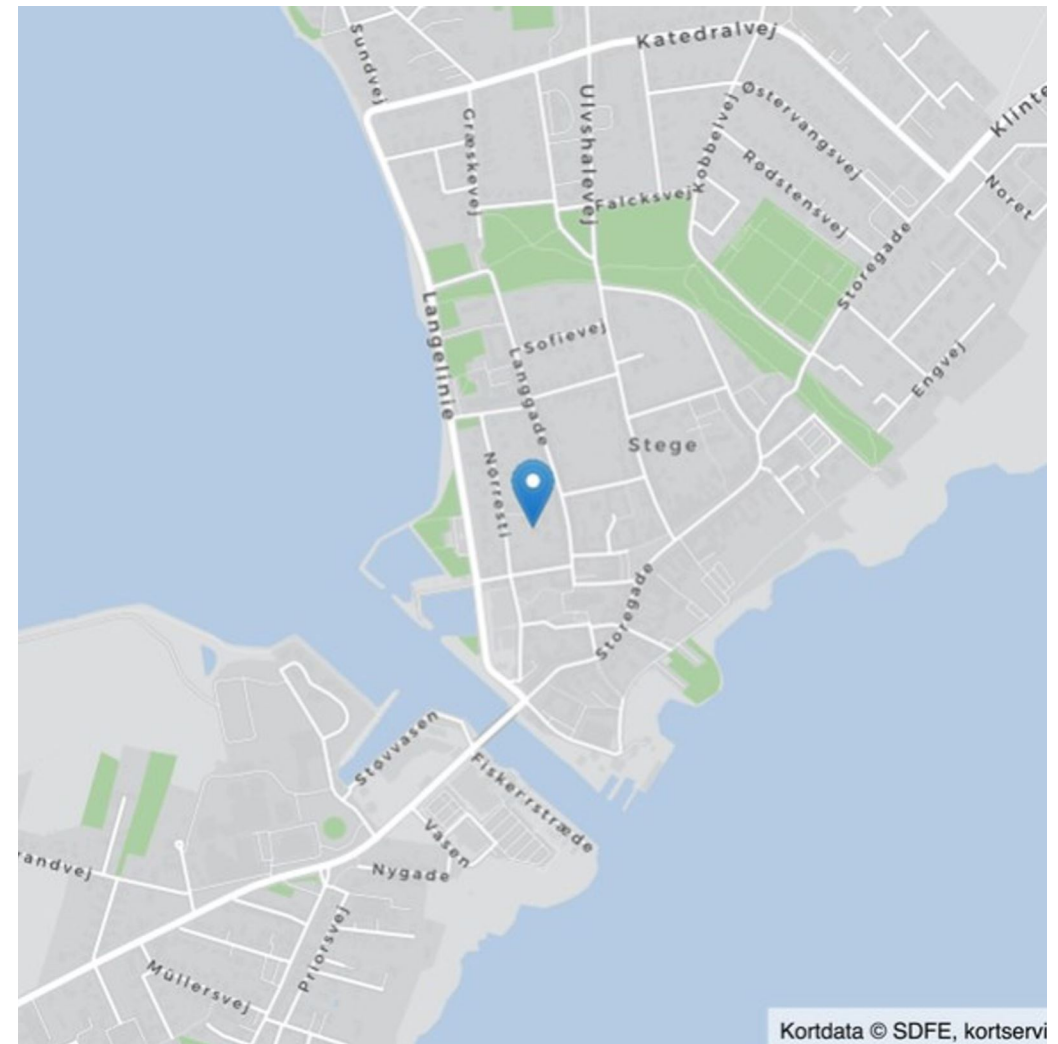
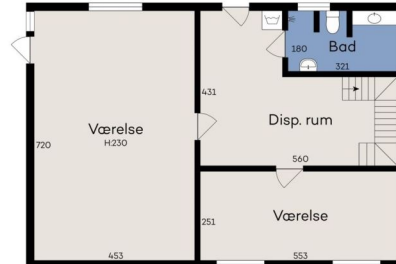
Dato: 23.09.2025



1. sal



Kælder



Kortdata © SDFE, kortservi

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nørresti 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-2494
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	24 c Stege Bygrunde
BFE-nr.:	5384283
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.682.000 kr.
Grundværdi:	829.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.145.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	663.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	943 m ²
Erhvervsareal:	37 m ²
Boligareal i alt:	223 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	84 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	88 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan 94 - Bevarende lokalplan for en del af Stege Bymidte

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
Planstrategi 2019
B 15.14. Boligområde Stege

Servitutter:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vaskemaskine (Bosch). Kummefryser (Electrolux). Indbygningsovn (Bosch). Induktionskogeplade (Ceran Schott). Emhætte (ukendt). Køleskab (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nørresti 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-2494
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 23.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.900 Forbrug: 26,34 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Ildsted/skorsten er ikke i brug

Køber gøres opmærksom på, at ildsted/skorsten på ejendommen er taget ud af brug og ikke har været benyttet af sælger de seneste 4-5 år. Såfremt køber måtte ønske at genoptage brugen heraf, er dette forhold sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Nørresti 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-2494
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.943	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	8.953	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.066
Husforsikring	kr.	8.323	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	2.022.916
Rottebekæmpelse	kr.	99	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		31.807			

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 10.621 md./ 127.453 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.523 md./ 102.276 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: 20.09.2025
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: Nørresti 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 611-2494
Ejerudgift/md.: kr. 2.651

Dato: 23.09.2025

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.279.000	1.395.234	1.348.036	DKK	3,33	56.075	23,50	3,23			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.