

REAL



Sundvej 29, 4780 Stege

| | | | |
|---------------------|--------------------|----------------------|-------------|
| Ejd. type | Andelsbolig | Bolig m ² | 61 |
| Købspris | 801.920 | Værelser | 2 |
| Boligyldelse | 2.082 | Byggeår | 1984 |
| Forbrugsafh. udgift | 608 | Energimærke | B |

Sagsnr. **611-3700**

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: Sundvej 29, 4780 Stege
Købspris: kr. 801.920

Sagsnr.: 611-3700
Boligydelse/md.: kr. 2.082

Dato: 25.04.2026



Flot istandsat andelsbolig ved Stege Bugt

Er du på udkig efter en flot istandsat bolig, som er fuldstændig indflytningsklar med nyere køkken og badeværelse?

Et sted med minimal vedligehold og i en andelsboligforening med styr på tingene?

Gør det samtidig ikke noget, hvis det ligger kun et stenkast fra vandet og med grønne fællesarealer?

Så skal du ikke snyde dig selv for at kigge nærmere på denne perle.

Ring til RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og bestil en fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Sundvej 29, 4780 Stege
Købspris: kr. 801.920

Sagsnr.: 611-3700
Boligyldelse/md.: kr. 2.082

Dato: 25.04.2026

Flot istandsat andelsbolig ved Stege Bugt

Her udbydes en flot istandsat andelsbolig beliggende i Stege tæt på Stege Bugt og nær alle faciliteter som indkøb, skole, fritidsaktiviteter og Stege Bys indbydende handelsliv.

Boligen, der er i et plan, ligger i veldrevet og yderst fornuftig andelsboligforening med 11 boliger og lave boligafgifter, pæne velholdte bygninger og i smukke omgivelser direkte til Stege Bugt.

Indrettet med rummelig entre. Godt bryggers med klinkegulv og plads til vaskemaskine/tørretumbler. Nyere flisebadeværelse med bruseniche. Stort køkken/alrum og stue med nyere stilfuldt køkken og udgang til sydvendt terrasse.

Haven er anlagt med hyggeligt terrassemiljø og omkranset af hæk - og du når vandet på under 1 min. Her er gode muligheder for tage en tur i egen kajak/jolle og ellers blot nyde de smukke solnedgange.

Desuden brugsret til eget lille udhus.

Boligen opvarmes med fjernvarme.

En virkelig skøn bolig - fuldstændig klar til indflytning og med en attraktiv beliggenhed velegnet til parret eller singlen.

Ring til RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og bestil en fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.

Adresse: Sundvej 29, 4780 Stege
Købspris: kr. 801.920

Sagsnr.: 611-3700
Boligydelse/md.: kr. 2.082

Dato: 25.04.2026



Set fra vejen



Set fra vejen



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Sundvej 29, 4780 Stege
Købspris: kr. 801.920

Sagsnr.: 611-3700
Boligydelse/md.: kr. 2.082

Dato: 25.04.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Sundvej 29, 4780 Stege
Købspris: kr. 801.920

Sagsnr.: 611-3700
Boligydelse/md.: kr. 2.082

Dato: 25.04.2026



Badeværelse



Entre



Entre



Bryggers



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Sundvej 29, 4780 Stege
Købspris: kr. 801.920

Sagsnr.: 611-3700
Boligydelse/md.: kr. 2.082

Dato: 25.04.2026



Indendørs



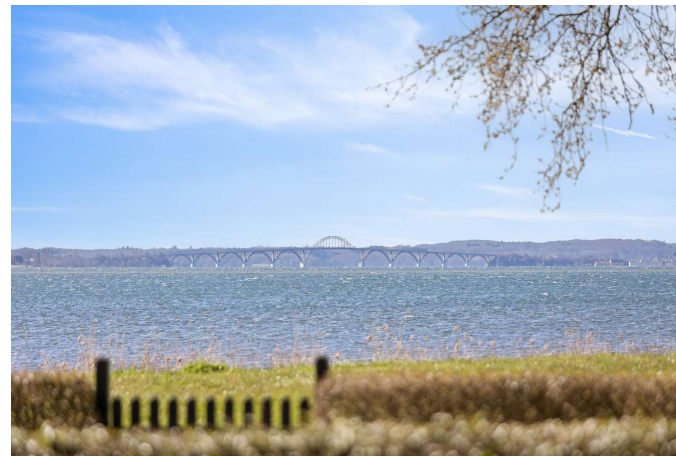
Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



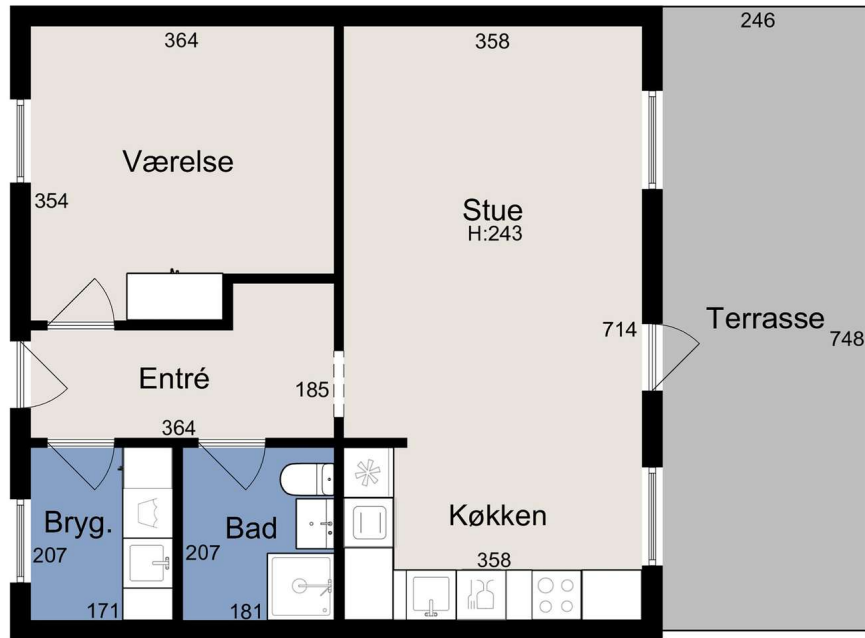
Set fra haven



Adresse: Sundvej 29, 4780 Stege
Købspris: kr. 801.920

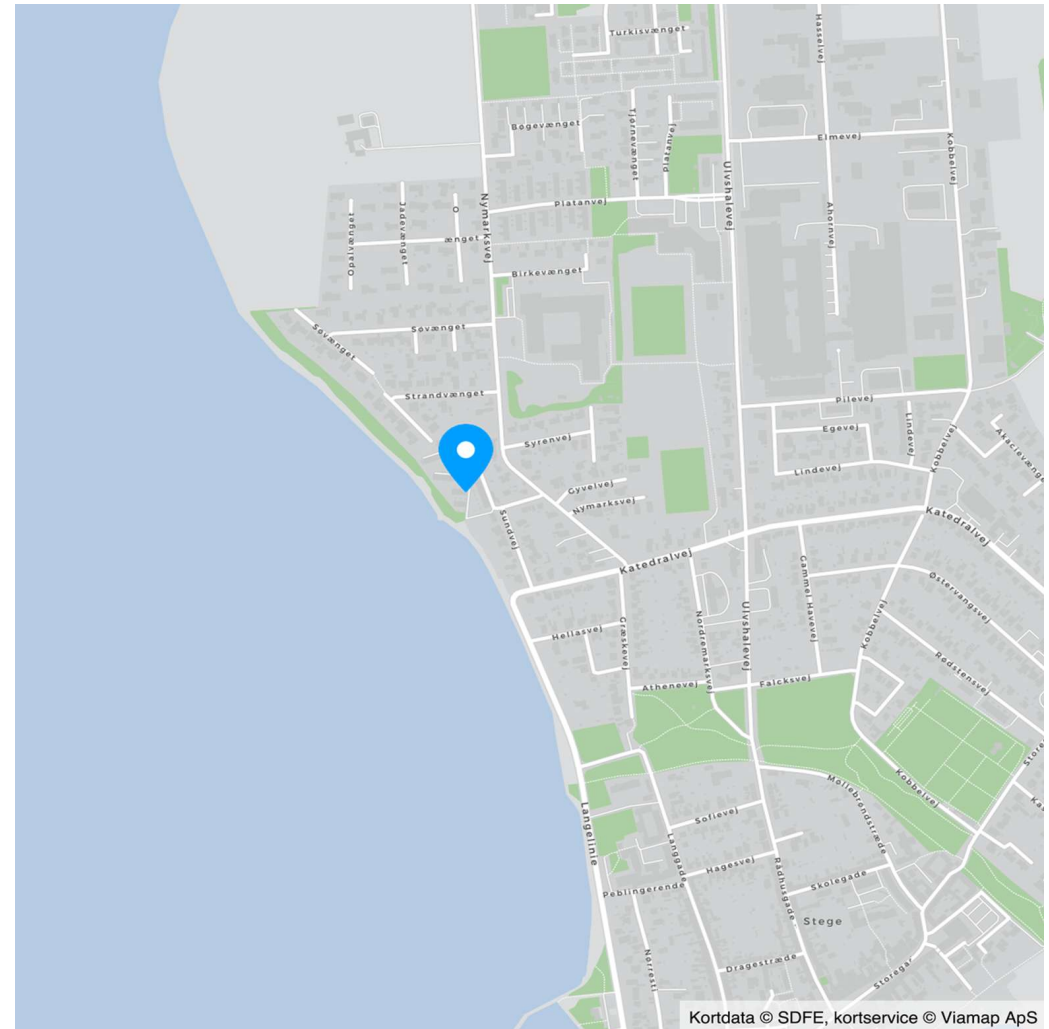
Sagsnr.: 611-3700
Bolygdelse/md.: kr. 2.082

Dato: 25.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sundvej 29, 4780 Stege
Købspris: kr. 801.920

Sagsnr.: 611-3700
Boligydelse/md.: kr. 2.082

Dato: 25.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 8q Stege Markjorder
BFE-nr.: 5384861
Opført/ombygget år: 1984
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 31.12.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 9.113.831
Energimærkning: B

Arealer: **

Boligareal i alt: 61 m²

Øvrige arealer:

** 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 offent-
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-
ranti.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 86377/1202081
Fordelingstal vedr. boligafgift: 61/852

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om byggelinier mv
Servitut nr. 2 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 8E
Servitut nr. 3 - Dok om vej mv, fællesarealer mv, Vedr 8E
Servitut nr. 4 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder
bestemmelser om salg, Om resp se akt
Servitut nr. 5 - Dok om tilslutning til kloaksystem mv Indeholder økonomiske
forpligtelser, se akt
Servitut nr. 6 - Dok om fjernvarme/ anlæg mv
Servitut nr. 7 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan B 15.01 - Boligområde Stege
Lokalplan Nr. 26 - Rækkehusbebyggelse ved Sundvej

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Ovn - Gorenje, Kogeplade - Gorenje, Køleskab - Gorenje, Opvaskemaskine - Gorenje, Vaskemaskine - AEG

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sundvej 29, 4780 Stege
Købspris: kr. 801.920

Sagsnr.: 611-3700
Boligyldelse/md.: kr. 2.082

Dato: 25.04.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.300 Forbrug: 6 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Andelsboligens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Alm Brand
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.



Adresse: Sundvej 29, 4780 Stege
 Købspris: kr. 801.920

Sagsnr.: 611-3700
 Boligydelse/md.: kr. 2.082

Dato: 25.04.2026

| <u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u> | | | <u>Boligydelse:</u> | | | <u>Kontantbehov ved køb:</u> | | |
|--|------------|----------------|----------------------------------|------------|--------------|------------------------------|------------|----------------|
| Andel i foreningens formue | kr. | 654.885 | Boligafgift | kr. | 24.984 | Købspris/udbetaling | kr. | 801.920 |
| Forbedringer | kr. | 147.035 | | | | | | |
| Særligt tilpasset inventar | kr. | 0 | | | | | | |
| - Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand | kr. | 0 | | | | | | |
| - Fradrag for mangler | kr. | | | | | | | |
| Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5 | kr. | 801.920 | | | | | | |
| Evt. nedslag i maksimalprisen | kr. | 0 | | | | | | |
| Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) | kr. | 801.920 | | | | | | |
| Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 | kr. | 0 | Boligydelse i alt pr. år | kr. | 24.984 | | | |
| Samlet overdragelsessum inkl. løssøre | kr. | 801.920 | Boligydelse i alt pr. md. | kr. | 2.082 | | | |
| | | | | | | I alt | kr. | 801.920 |

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

| | | |
|---|------------|----------------|
| Købspris: | kr. | 801.920 |
| Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver: | kr. | -19.652 |
| Teknisk pris | kr. | 782.268 |

Adresse: Sundvej 29, 4780 Stege
Købspris: kr. 801.920

Sagsnr.: 611-3700
Boligyldelse/md.: kr. 2.082

Dato: 25.04.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Nej
Fremleje: Se vedtægter § 11
Husdyr: Skal godkendes af bestyrelsen

Fællesfaciliteter
Redskabsskur

Brugsret
Brug af affaldscontainer og plæneklipper/hæk-
klipper

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja ___X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

| Långiver | Lånetype | Næste rentetilpasning | Restgæld | Udløb | Afdragsfrihed | Personlig hæftelse | Vilkår mv. |
|----------|----------|-----------------------|----------|-------|---------------|--------------------|------------|
|----------|----------|-----------------------|----------|-------|---------------|--------------------|------------|

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Adresse: Sundvej 29, 4780 Stege
Købspris: kr. 801.920

Sagsnr.: 611-3700
Boligydelse/md.: kr. 2.082

Dato: 25.04.2026

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.

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering - Andelsbolig

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris. Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem 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 være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.