



REAL



Sundvej 43, 4780 Stege

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	60
Købspris	679.561	Værelser	2
Boligyldelse	2.278	Byggeår	1985
Forbrugsafh. udgift	575	Energimærke	B

Sagsnr. **611-3668**

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 43, 4780 Stege
Købspris: kr. 679.561

Sagsnr.: 611-3668
Boligydelse/md.: kr. 2.278

Dato: 30.06.2026



Ét plan - udsigt til vandet - minimal vedligehold!

Er du på udkig efter en nem lille bolig?

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 ud til grønne fællesarealer?

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

Book en fremvisning på 72170772 allerede nu - 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 43, 4780 Stege
Købspris: kr. 679.561

Sagsnr.: 611-3668
Boligyldelse/md.: kr. 2.278

Dato: 30.06.2026

Ét plan - udsigt til vandet - minimal vedligehold!

Her udbydes en nem lille andelsbolig beliggende i Stege med udsigt til vandet over 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 9 boliger og lave boligafgifter, pæne velholdte bygninger og i smukke omgivelser direkte til Stege Bugt.

Indrettet med entre med indbyggede skabe. Godt bryggers med klinkegulv og plads til vaskemaskine/tørretumbler. Flisebadeværelse med bruseniche. Stue med udgang til sydvendt fliseterrasse. Pænt køkken ligeledes med udsigt til vandet. Soveværelse med indbygget skab.

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 praktisk udhus samt carport.

Boligen opvarmes med fjernvarme.

En virkelig skøn bolig med en attraktiv beliggenhed velegnet til parret eller singlen.

Book en fremvisning på 72170772 - vi fremviser alle ugens dage.

Adresse: Sundvej 43, 4780 Stege
Købspris: kr. 679.561

Sagsnr.: 611-3668
Boligyldelse/md.: kr. 2.278

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 8s Stege Markjorder
BFE-nr.: 5384863
Opført/ombygget år: 1985
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 31.12.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 7.019.849
Energimærkning: B

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 87536/904245
Fordelingstal vedr. boligafgift: 87536/904245

Arealer: **

Boligareal i alt: 60 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.

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 - Dok om tilslutning til kloaksystem mv Indeholder økonomiske
forpligtelser, se akt
Servitut nr. 5 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

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):
Opvaskemaskine, Bosch, Køle-/fryseskab, Blomberg, Glaskeramisk komfur, Gram, Emhætte

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 43, 4780 Stege
Købspris: kr. 679.561

Sagsnr.: 611-3668
Boligyldelse/md.: kr. 2.278

Dato: 30.06.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.900 Forbrug: 5.680 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Andelsboligens 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, 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 Concordia Forsikring A/S
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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6



Adresse: Sundvej 43, 4780 Stege
 Købspris: kr. 679.561

Sagsnr.: 611-3668
 Boligyldelse/md.: kr. 2.278

Dato: 30.06.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligyldelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	679.561	Boligafgift	kr.	27.336	Købspris/udbetaling	kr.	679.561
Forbedringer	kr.	0				Overdragelsesgebyr - administrator	kr.	3.438
Særligt tilpasset inventar	kr.	0						
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0						
- Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	679.561						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.							
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	679.561						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	Boligyldelse i alt pr. år	kr.	27.336			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	679.561	Boligyldelse i alt pr. md.	kr.	2.278			
						I alt	kr.	682.999

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.	679.561
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	26.990
Teknisk pris	kr.	706.551

Adresse: Sundvej 43, 4780 Stege
Købspris: kr. 679.561

Sagsnr.: 611-3668
Boligyldelse/md.: kr. 2.278

Dato: 30.06.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Se vedtægter §13
Fremleje: Se vedtægter §11
Husdyr: Skal godkendes af bestyrelsen - se husorden pkt. 3

Brugsret
Udhus/skur
Carport

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.
DLR Kredit	Obligationslån		825.596		Nej	Ingen	

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 43, 4780 Stege
Købspris: kr. 679.561

Sagsnr.: 611-3668
Boligydelse/md.: kr. 2.278

Dato: 30.06.2026

Jordforurening

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

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.