

REAL



## Ålesaksen 8, 4780 Stege

Ejd. type  
Kontant  
Ejerudgift  
Byggeår

**Fritidsbolig**  
**2.395.000**  
**2.089**  
**2007**

Bolig m<sup>2</sup>  
Værelser  
Grund m<sup>2</sup>

**78**  
**3**  
**1.214**

Sagsnr. **611-3737**

**RealMæglerne** Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ålesaksen 8, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3737  
Ejerudgift/md.: kr. 2.089

Dato: 09.08.2026



### Lyst og moderne sommerhus tæt på Råbylille Strand

**Velholdt sommerhus fra 2007** – moderne standard og minimal vedligeholdelse.

**78 veldisponerede m<sup>2</sup>** med en funktionel og familievenlig planløsning.

**Gulvvarme i opholdsrum, badeværelse og bryggers**, som sikrer komfort året rundt.

**Stor træterrasse med direkte udgang fra opholdsrummene**, ideel til lange sommerdage og hyggelige aftener.

### 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: Ålesaksen 8, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3737  
Ejerudgift/md.: kr. 2.089

Dato: 09.08.2026

### **Fredelige omgivelser midt i Møns smukke natur**

Velkommen til Ålesaksen 8 – et indbydende og velholdt sommerhus fra 2007, beliggende i naturskønne omgivelser nær Råbylille Strand på Møn. Her får du et moderne fritidshus med fokus på lys, komfort og afslapning – det perfekte fristed for hele familien.

Boligen rummer 78 veldisponerede kvadratmeter med en funktionel planløsning og et skønt lysindfald fra de store vinduespartier i det åbne køkken-alrum og stuen. Huset fremstår lyst, stilfuldt og indbydende med en varm og hyggelig atmosfære.

Når du træder indenfor, mødes du først af et praktisk bryggers med vaskesøjle. Herfra åbner huset sig op til det store, lyse alrum, hvor køkkenet og opholdsstuen smelter naturligt sammen. De store vinduespartier skaber en flot forbindelse mellem inde- og udeliv og inviterer haven og naturen helt ind i boligen.

Sommerhuset byder desuden på to gode soveværelser samt et dejligt stort badeværelse med bruseniche. Der er gulvvarme i alle opholdsrum, badeværelse og bryggers, hvilket sikrer høj komfort året rundt.

Fra opholdsrummene er der direkte adgang til en stor træterrasse, hvor sommerdagene kan nydes i solen, og de lune aftener kan forlænges i rolige omgivelser.

Ålesaksen ligger i et fredeligt sommerhusområde tæt på Møns smukke natur, skovområder og den dejlige sandstrand ved Råbylille. Samtidig er der kort afstand til Stege med indkøbsmuligheder, caféer og hyggeligt byliv samt populære naturoplevelser som Møns Klint.

**Ring og bestil din fremvisning hos RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på tlf. 72170772 allerede i dag!**

Adresse: Ålesaksen 8, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3737  
Ejerudgift/md.: kr. 2.089

Dato: 09.08.2026



Bryggers



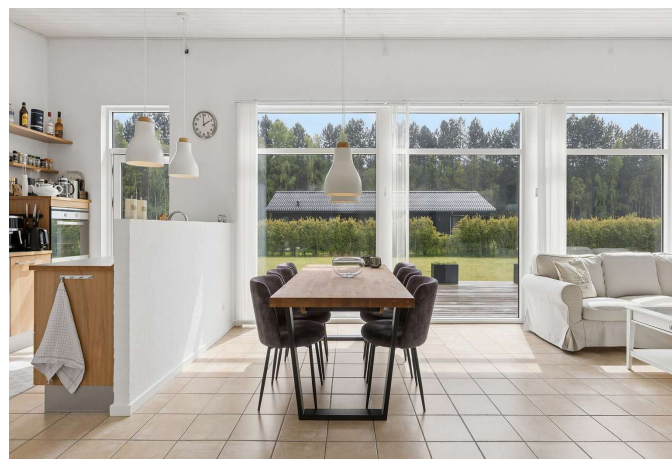
Stue



Spisestue



Køkken



Spisestue



Stue

Adresse: Ålesaksen 8, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3737  
Ejerudgift/md.: kr. 2.089

Dato: 09.08.2026



Spisestue



Indendørs



Stue



Stue



Soveværelse

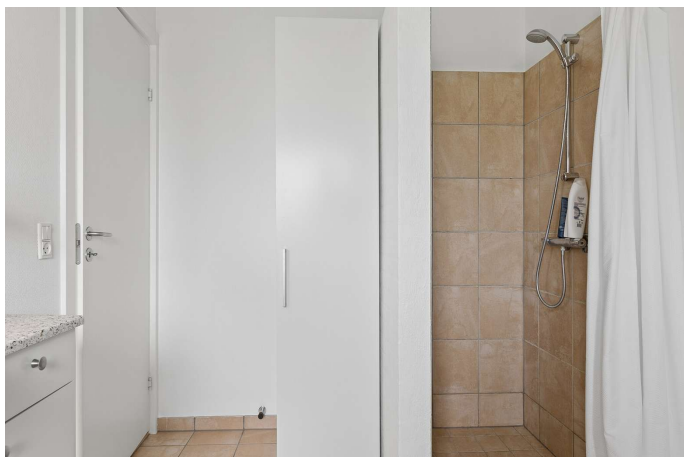


Badeværelse

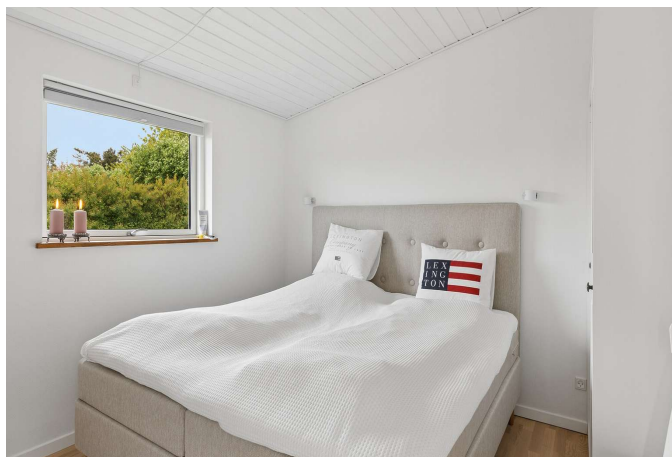
Adresse: Ålesaksen 8, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3737  
Ejerudgift/md.: kr. 2.089

Dato: 09.08.2026



Badeværelse



Soveværelse



Set fra haven



Set fra haven



Terrasse



Set fra haven

Adresse: Ålesaksen 8, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3737  
Ejerudgift/md.: kr. 2.089

Dato: 09.08.2026



Set fra haven

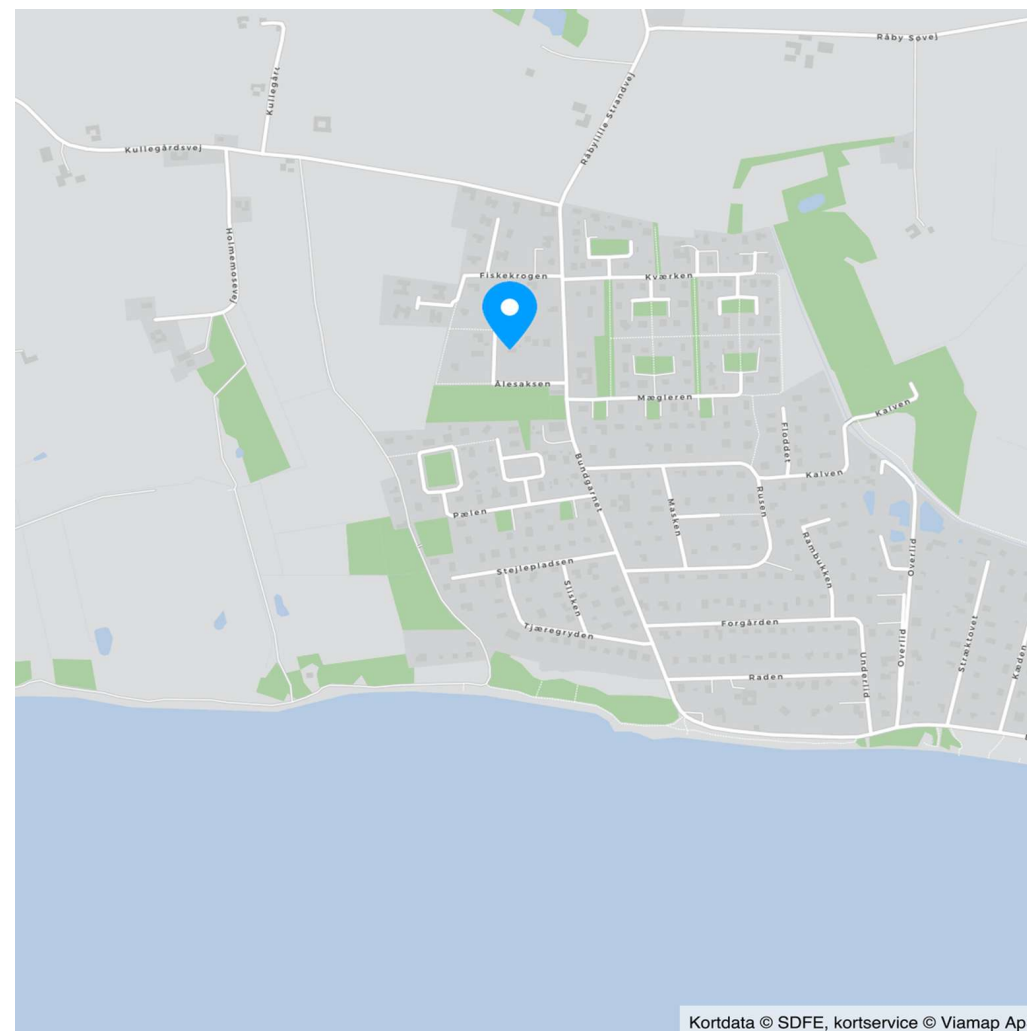


Set fra haven

Adresse: Ålesaksen 8, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3737  
Ejerudgift/md.: kr. 2.089

Dato: 09.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ålesaksen 8, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3737  
Ejerudgift/md.: kr. 2.089

Dato: 09.08.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 48rt Råbylille By, Elmelunde  
BFE-nr.: 9933176  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.712.000  
Grundværdi: 585.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.369.600  
Grundlag for grundskyld: 468.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.214 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 78 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 01.08.2006 - Dok om bebyggelse, parkering, hegn, beplantning m.v.  
- Nr. 2: 14.12.2012 - Vedtægt for Råbylille Dige-, Kystsikrings- og Afvandsingslag.

**Planer**

Kommuneplan S 14.01 - Sommerhusområde Råbylille Strand

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja \_\_\_ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ålesaksen 8, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3737  
Ejerudgift/md.: kr. 2.089

Dato: 09.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring Østsjælland  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Ålesaksen 8, 4780 Stege  
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3737  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.089

Dato: 09.08.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                      |     |           |
|------------------------|-----|------------|-------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 6.985      | Kontantpris                               | kr. | 2.395.000 |
| Grundskyld             | kr. | 6.318      | Tinglysningsafgift af skødet              | kr. | 16.250    |
| Renovation             | kr. | 2.705      | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 10.000    |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 114        | I alt                                     | kr. | 2.421.250 |
| Digelag                | kr. | 5.000      |                                           |     |           |
| Grundejerforening      | kr. | 1.200      |                                           |     |           |
| Skorstensfejning       | kr. | 697        |                                           |     |           |
| Husforsikring          | kr. | 2.055      |                                           |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr. 25.074 |                                           |     |           |

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.348 md. / 160.176 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.567 md. / 126.800 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Ålesaksen 8, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3737  
Ejerudgift/md.: kr. 2.089

Dato: 09.08.2026

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. 3: hovedstol kr. 315.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 585.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Grundejerforening - fremtidig beskatning**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. 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

# 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.