



REAL

## Billedhuggerstræde 6, 4780 Stege

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>110</b>
Kontant	<b>1.295.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.951</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1880/2004</b>		

Sagsnr. **611-3646**

---

**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: Billedhuggerstræde 6, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 10.04.2026



### Unik pakhusejlighed midt i Stege

Er du på udkig efter ægte pakhustemning og købstadsidyl nær havnen?

Og sætter du samtidig pris på en indflytningsklar bolig i rolige omgivelser?

Gør det heller ikke noget hvis du er i gåafstand til byens havnemiljø, Stege Nor, lystbådehavnen - og ikke mindst det attraktive cafeliv i Stege By?

Så skal du kigge nærmere på Billedhuggerstræde 6 - det er sikkert lige noget for dig!

**Ring til RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og bestil 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: Billedhuggerstræde 6, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 10.04.2026

---

### **Atmosfærefyldt pakhusejlighed med sjæl og købstadsstemning**

Drømmer du om et hjem med sjæl, historie og en helt særlig stemning? Denne charmerende pakhusejlighed henvender sig til livsnyderparret eller singlen, der sætter pris på autenticitet, æstetik og nærhed til byens liv – uden at give afkald på ro og privatliv.

Lejligheden er smukt beliggende ved Stege Bys stemningsfulde havnemiljø, Stege Nor og lyst-bådehavnen. Fra hoveddøren har du få skridt til byens hyggelige caféer, restauranter og bryghus – og til de brostensbelagte gader og smalle stræder, hvor købstadsstemningen stadig lever.

Ejendommen er nænsomt opført i 2004 med stor respekt for den oprindelige byggestil. Her opleves fritliggende loftsbjælker, sprossede vinduer og patinerede overflader, der tilsammen skaber en varm og autentisk pakhusstemning. Boligen er løbende vedligeholdt og fremstår i dag indflytningsklar.

Lejligheden er indrettet i tre plan og byder i stueplan på entré samt praktisk viktualiekammer under trappen samt et stemningsfuldt værelse med dyb vindueskarm – oplagt som læsekrog eller hjemmearbejdsplads. Hertil kommer et lyst gæstetoilet med vaskesøjle samt et hyggeligt spisekøkken, hvor hverdagen og dagens oplevelser naturligt samles omkring madlavningen. Fra køkkenet er der direkte udgang til en privat, lukket og østvendt terrasse – en lille uforstyrret oase.

På 1. salen finder du en stor, lys opholdsstue, hvor boligens karakter for alvor træder frem med synlige bjælker, smukke gulve og et behageligt lysindfald. Herfra er der dør til en dejlig fransk altan med udsigt. Et rummeligt badeværelse med bruseniche og god skabsplads fuldender etagen.

2. salen rummer et stort soveværelse med tilhørende hems – perfekt som ekstra soveplads, opbevaring eller kreativt frirum.

Til ejendommen hører desuden en lukket, stemningsfuld og sydvestvendt fælles gårdhave med græs, frugttræer og krydderurter, privat udhus, fælles cykelrum samt egen parkeringsplads.

Boligen er en del af en velfungerende og veldrevet ejerforening med i alt 8 ejerlejligheder.

Søger du en bolig med karakter, atmosfære og en helt særlig ro midt i byen – et hjem der ikke ligner alle andre – så er denne pakhusejlighed et besøg værd.

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

Adresse: Billedhuggerstræde 6, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 10.04.2026



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Badeværelse

Adresse: Billedhuggerstræde 6, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 10.04.2026



Badeværelse



Entré



Soveværelse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Billedhuggerstræde 6, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

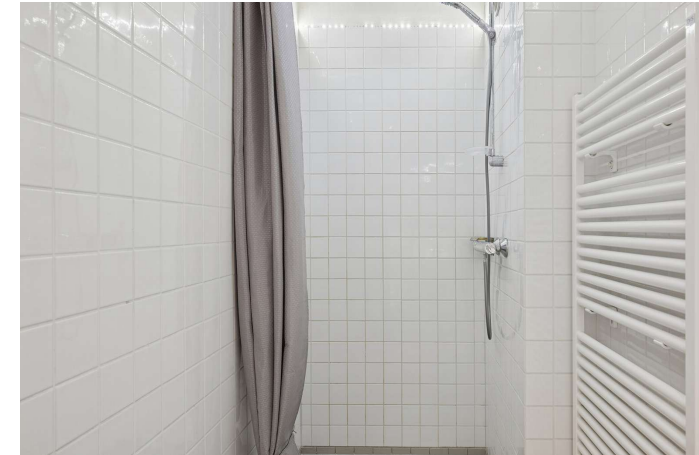
Dato: 10.04.2026



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Billedhuggerstræde 6, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 10.04.2026



Stue



Udendørs



Udsigt



Terrasse



Havudsigt



Set fra vejen

Adresse: Billedhuggerstræde 6, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.295.000

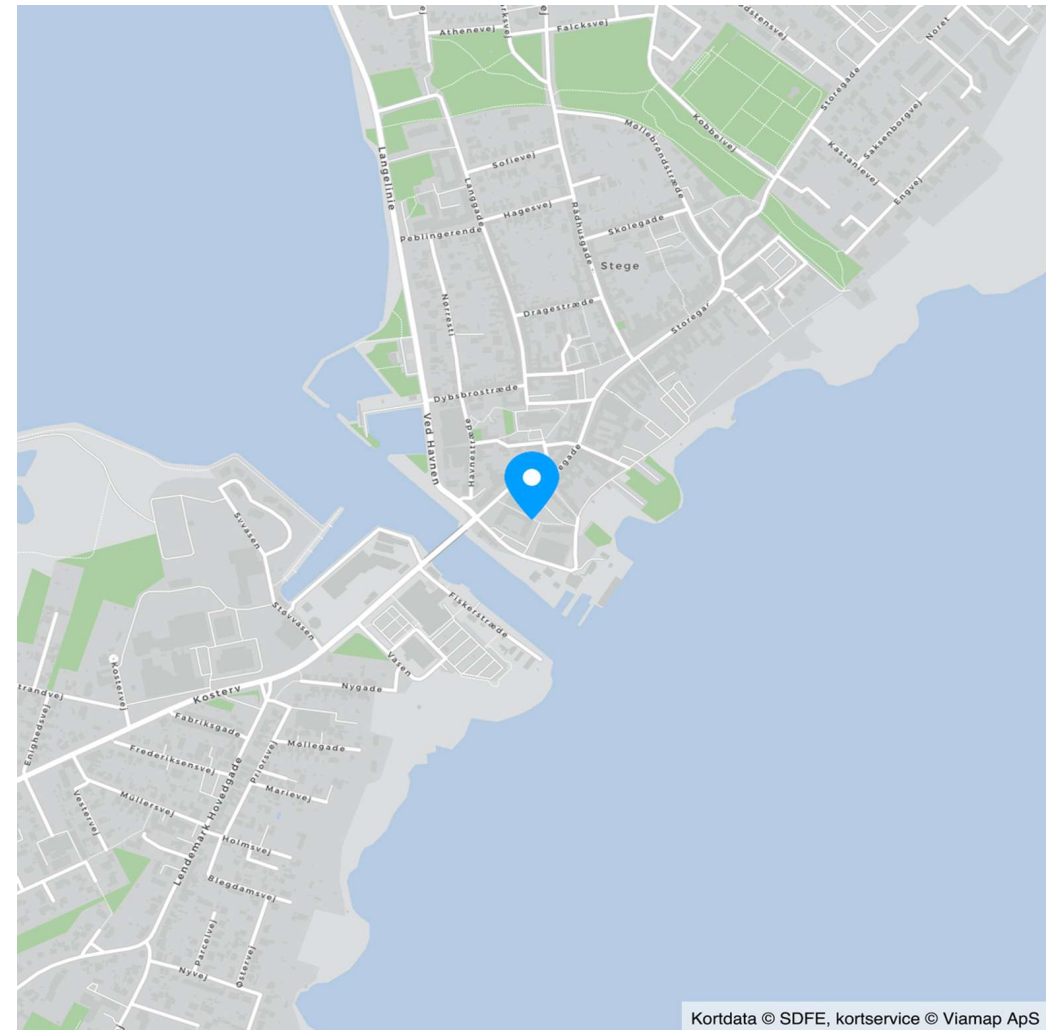
Sagsnr.: 611-3646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvær

Alle plan (2x3)



Adresse: Billedhuggerstræde 6, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	66c Stege Bygrunde
BFE-nr.:	281050
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1880/2004

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	150 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	150 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	110 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.254.000
Grundværdi:	291.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.003.200
Grundlag for grundskyld:	232.800

Tilbehør:

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

, Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch), Køleskab (Sharp), Kogeplade (Bosch), Ovn (Bosch), Emhætte (Voss)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 15.06.1920 - Dok om hegn, hegnsmur mv -
- Nr. 2: 18.12.1997 - Dok om bygningsfredning mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 21.01.2000 - Bygningsfornyelsesbeslutning Prioritet forud for al pantegæld
- Nr. 4: 03.02.2005 - Vedtægter for Ejerforeningen Hages Gaard

**Planer**

Kommuneplan C 15.06 - Centerområde Stege  
Lokalplan Nr. 61 - Skilte og facader i Storegade  
Lokalplan Nr. 92 - Hages Gaard Stege

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Billedhuggerstræde 6, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.805 Forbrug: 8 MWH  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Billedhuggerstræde 6, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.116	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.143	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Ejerforening	kr.	15.000	I alt	kr.	1.304.650
Anslået rottebekæmpelse	kr.	150	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.409			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.143 md. / 85.718 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.673 md. / 68.074 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: 25.03.2026

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 **Forbehold:** Reduktion af standardfinansiering pga. sikkerhed til ejerforeningen. Standardfinansiering kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 40.000.

**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: Billedhuggerstræde 6, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3646  
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 10.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Hages Gaard c/o Emil Schacke  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal**

Admin: 15 / 100  
Tinglyst: 15 / 100  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Parkeringsplads  
Udhus i gården  
Cykelrum

**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.

**Jordforurening**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

**Fredet Ejendom**

Ejendommen er fredet, hvilket betyder at der er særlige regler for ejendommens udseende såvel

ude som inde. Kontakt mægler for yderligere information.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

**Reduktion af standardfinansiering pga. sikkerhed til ejerforeningen**

Standardfinansiering kan ikke opnås, idet realkreditlån skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr. 40.000.

# 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.