

Ålesaksen 14, Råbylille, 4780 Stege

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m²	**61**
Kontant	**1.895.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**2.091**	Grund m²	**1.223**
Byggeår	**2025**		

Sagsnr. **611-3647**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
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 14, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3647
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 21.08.2026



Indflytningsklart sommerhus i kort afstand til badestranden

Tæt på stranden
Sommerhuset ligger kun få minutters gang fra den børnevenlige og naturskønne Råbylille Strand – ideel til både badeture og roligt strandliv.

Velindrettet og indflytningsklart
60 m² med et stort soveværelse, lyst og moderne badeværelse, åben stue/køkken – alt sammen i lyse og indbydende materialer.

Privat og solrig grund
Dejlig nem have med let beplantning - med plads til fri indretning af uderummene og sommerhygge på den sydvendte træterrasse.

Tæt på charmerende Stege
Kun en kort køretur til hyggelige Stege med spisesteder, specialbutikker og oplevelser – en perfekt kombination af natur og byliv.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage kontakt os på tlf. 72170772 og hør mere!

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ålesaksen 14, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3647
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 21.08.2026

Indflytningsklart sommerhus i kort afstand til badestranden

I gåafstand til stranden og for enden af en blind vej ligger dette stilrene og nyopførte sommerhus fra 2025 i det attraktive Råbylille Strand.

Huset på 60 m² fremstår lyst og indbydende med store vinduespartier, der skaber et smukt lysindfald og giver kig til vandet i horisonten. Køkken og stue er samlet i et elegant og moderne køkken-alrum med pæne trægulve og et stilrent køkken med hvide elementer.

Fra stuen er der direkte udgang til en sydvestvendt terrasse, hvor solen og udsigten kan nydes i rolige omgivelser. Badeværelset er moderne indrettet med gulvvarme og stor bruseniche, og soveværelset er rummeligt med udgang til en østvendt træterrasse – ideel til morgenstunden.

Opvarmning sker via luft-til-luft varmepumpe, som sikrer et behageligt indeklima året rundt.

Grunden er stor og primært anlagt med græs og let beplantning, hvilket giver god plads og frihed til at forme udelivet efter egne ønsker. Derudover forefindes carport.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage kontakt os på tlf. 72170772 og hør mere!

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ålesaksen 14, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3647
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 21.08.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ålesaksen 14, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3647
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 21.08.2026



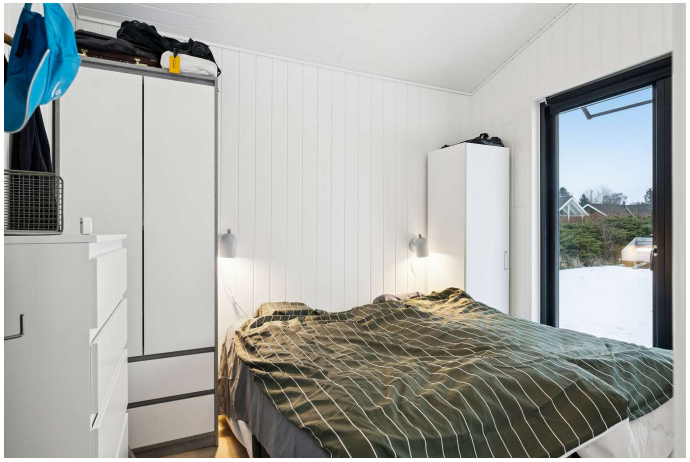
Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ålesaksen 14, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3647
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 21.08.2026



Køkken



Stue



Køkken



Stue



Stue



Set fra haven

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ålesaksen 14, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3647
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 21.08.2026



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra haven



Have



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ålesaksen 14, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3647
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 21.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ålesaksen 14, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3647
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 21.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ålesaksen 14, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3647
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 21.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	48rx Råbylille By, Elmelunde
BFE-nr.:	9933179
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.895.000
Grundværdi:	495.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.516.000
Grundlag for grundskyld:	396.000

Arealer**

Grundareal:	1.223 m^2
Boligareal i alt:	61 m^2

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 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, beplant- ning m.v.
- Nr. 2: 14.12.2012 - Vedtægt for Råbylille Dige-, Kystsikrings- og Afvan- dingslag.

Planer
Kommuneplan S 14.01 - Sommerhusområde Råbylille Strand

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

Køle-fryseskab, ovn, kogeplade, opvaskemaskine, vaskemaskine, emhætte

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende und- tagelser: Personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ålesaksen 14, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3647
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 21.08.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ålesaksen 14, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3647
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 21.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.732
Grundskyld	kr.	5.346
Grundejerforening	kr.	1.200
Renovation - Anslået	kr.	3.600
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	150
Råbylille Dige, kystsik. og afv. lag	kr.	5.000
Husforsikring	kr.	2.064
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.092

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
I alt	kr.	1.914.849

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.

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.602 md. / 127.226 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.393 md. / 100.711 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: 31.07.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Ålesaksen 14, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3647
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 21.08.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Om anslåede boligskatter
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.
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 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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.