

REAL



## Ålesaksen 14, Råbylille, 4780 Stege

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>61</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.091</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.223</b>
Byggeår	<b>2025</b>		

Sagsnr. **611-3647**

**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 14, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 28.05.2026



### 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 m<sup>2</sup> 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



---

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

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

Dato: 28.05.2026

---

### **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 m<sup>2</sup> 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!**

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

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

Dato: 28.05.2026



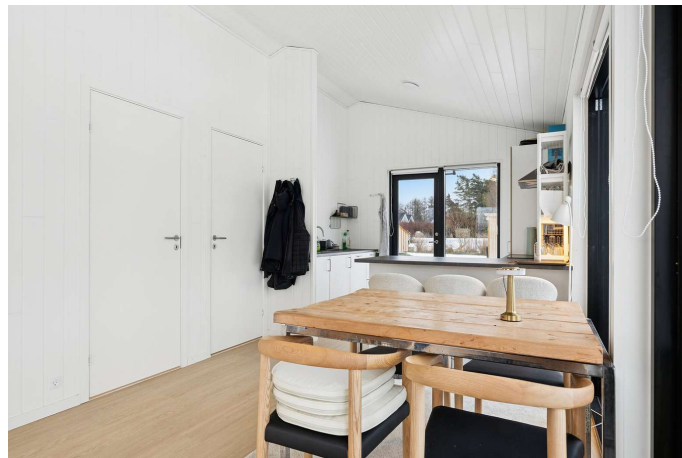
Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

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

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

Dato: 28.05.2026



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Stue

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

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

Dato: 28.05.2026



Køkken



Stue



Køkken



Stue



Stue



Set fra haven

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

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

Dato: 28.05.2026



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra haven



Have

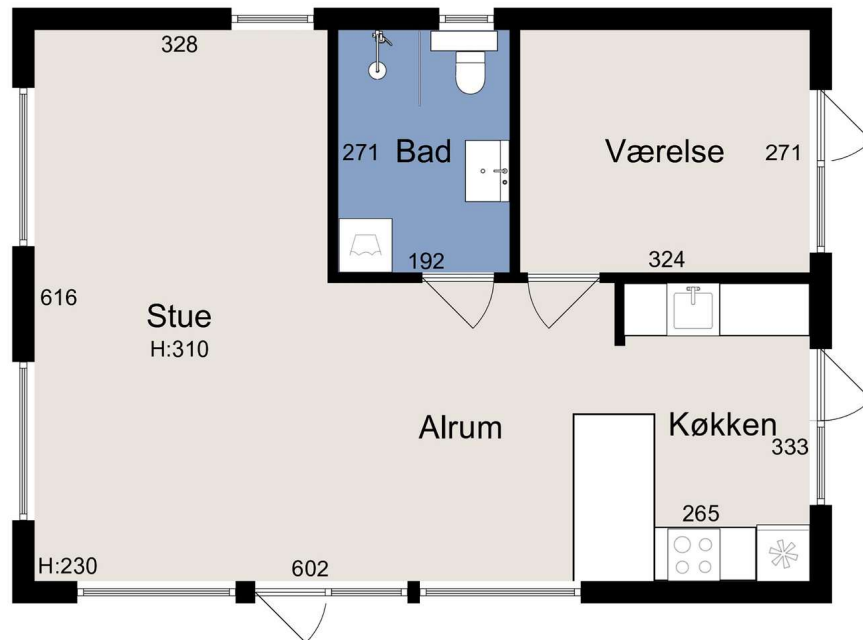


Udendørs

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

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

Dato: 28.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

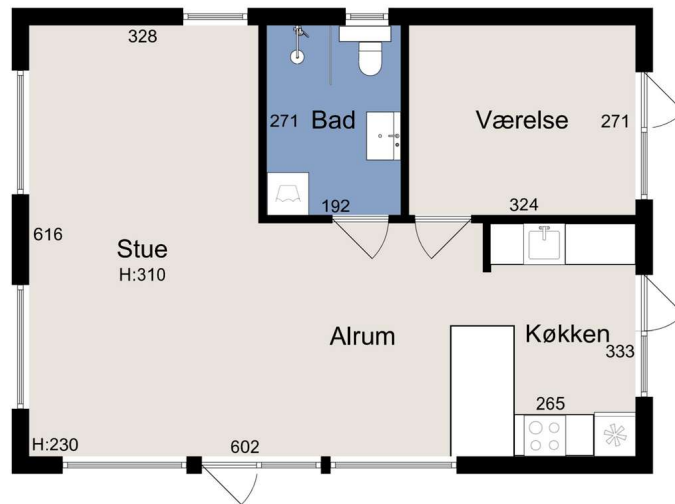
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

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

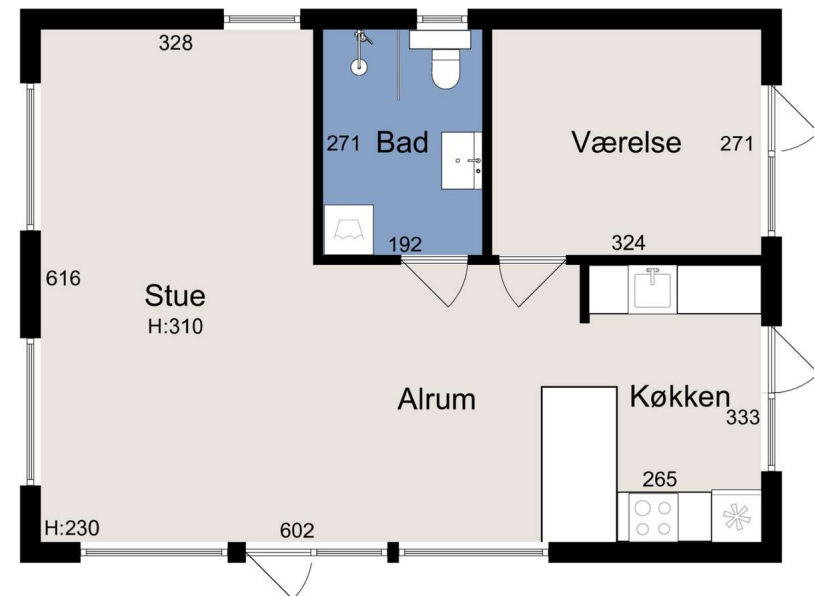
Sagsnr.: 611-3647  
Ejerudgift/md.: kr. 2.091

Dato: 28.05.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)

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

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

Dato: 28.05.2026

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<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 61 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 Afvandingsslag.

**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  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 28.05.2026

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 varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

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 salgsoptillingens 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.



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

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

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.732	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	5.346	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Grundejerforening	kr.	1.200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Renovation - Anslået	kr.	3.600	I alt	kr.	1.914.849
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	150			
Råbylille Dige, kystsik. og afv. lag	kr.	5.000	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.		
Husforsikring	kr.	2.064			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	25.092		

#### 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 10.642 md. / 127.707 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.425 md. / 101.099 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: 30.04.2026

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 14, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 28.05.2026

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:

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 salgsoptstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingens 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](http://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.

# 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.