

**REAL**



## Akacievænget 22, 4780 Stege

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>125</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.578</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>867</b>
Byggeår	<b>1977</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **611-2870**

**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: Akacievænget 22, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2870  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.05.2026



### Velbeliggende parcelhus i attraktiv udstykning

Er i på udkig efter et pæn og rummelig etplans villa i Stege by?  
Gør det ikke noget at det er på en blind vej op til børnevenligt grønt område?  
Er det samtidigt i orden at der er tjek på klimaskærmen med solcelleanlæg?  
Så er denne adresse bestemt et besøg værd!

### 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: Akacievænget 22, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2870  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.05.2026

---

### **Indbydende parcelhus for enden af lukket, rolig vej**

I en attraktiv og lukket udstykning udbydes dette velholdte parcelhus, som er beliggende for enden af en stille blind vej og med direkte adgang til et børnevenligt, grønt fællesareal.

Boligen fremstår i flot stand med murede facader, eternittag samt termo- og energivinduer. Der er installeret solcelleanlæg, som bidrager til et lavere elforbrug, og opvarmningen sker via nyere luft-til-luft varmepumpe samt pilleovn.

Indvendigt bydes du velkommen i en pæn entré med garderobe. Herfra er der adgang til et rummeligt soveværelse, som oprindeligt har været opdelt i to og nemt kan genetableres, samt yderligere et værelse. Det stilrene Vordingborg-køkken byder på god skabsplads og er i åben forbindelse med bryggerset, som har separat indgang – ideelt til dagligdagens praktiske gøremål. Køkkenet og bryggerset er fra 2012. Fra køkkenet er der adgang til den lyse, sydvestvendte opholdsstue med udgang til en solrig fliseterrasse.

Forhaven er anlagt med fliser og er nem at holde. Her er god plads til flere biler samt både carport og udhus. Haven er omgivet af hæk og giver en privat og ugeneret ramme om udelivet.

Ejendommen er tilsluttet fibernet og sikrer mulighed for hurtig internetforbindelse.

Beliggenheden er ideel med kort gå- og cykelafstand til Stege bymidte med butikker, caféer, biograf, bibliotek og lystbådehavn. Stege Skole samt sportsfaciliteter findes ligeledes inden for ca. 1 km.

Søger du en velindrettet etplansbolig i rolige og eftertragtede omgivelser, er denne ejendom bestemt et besøg værd.

**RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage – kontakt os på telefon 72170772 for en aftale.**

Adresse: Akacievænget 22, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2870  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.05.2026



Entre



Badeværelse



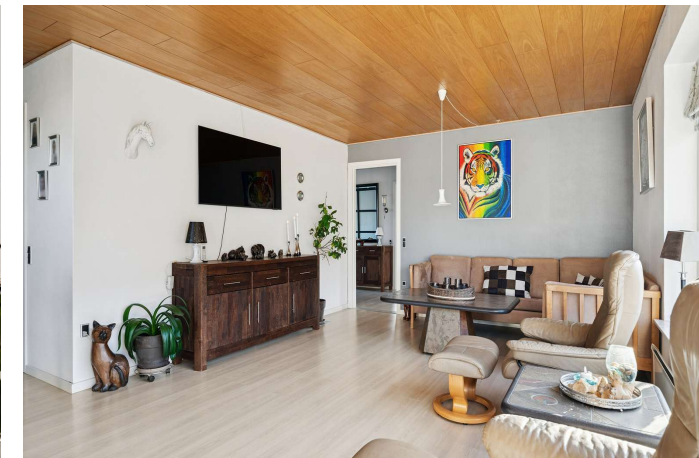
Soveværelse



Soveværelse



Stue



Stue

Adresse: Akacievænget 22, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2870  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.05.2026



Køkken



Køkken



Bryggers



Set fra vejen



Set fra haven

Adresse: Akacievænget 22, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

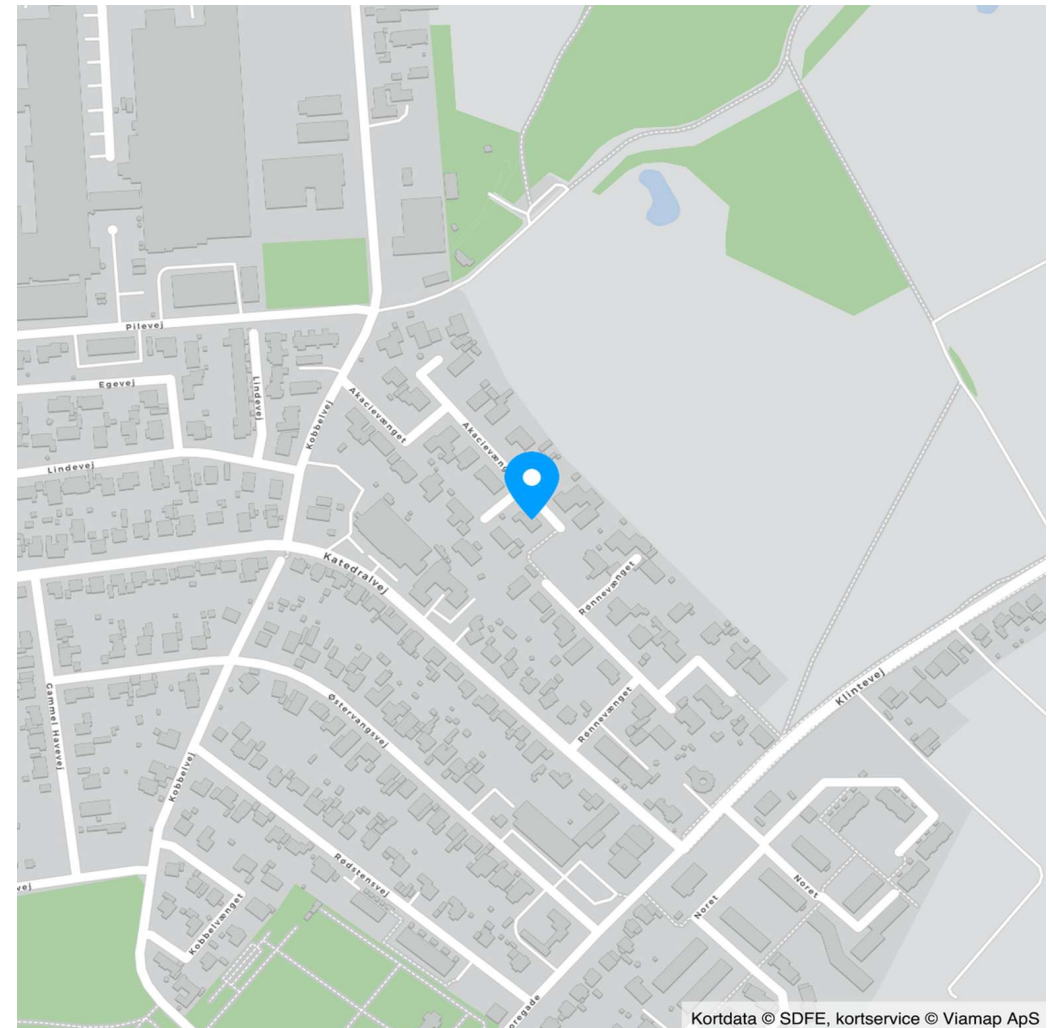
Sagsnr.: 611-2870  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden anevær

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Akacievænget 22, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2870  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 3o Stege Sekstenjorder  
BFE-nr.: 5385381  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.184.000  
Grundværdi: 534.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 947.200  
Grundlag for grundskyld: 427.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 867 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 125 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 23 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 27.08.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod antenner mv

**Planer**

Kommuneplan B 15.01 - Boligområde Stege  
Lokalplan Nr. 5 - Område af matr.nr. 3d Stege Sekstenjorder (Akacievænget og Rønnevænget)

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte - Elektrolux, Køleskab - Scan Cool, Fryser - Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Akacievænget 22, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2870  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.000 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Opvarmning udspecificeret:

Træpiller: kr. 500

El til opvarmning: kr. 16.500

I alt kr. 17.000

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Akacievænget 22, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2870  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.831	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	5.767	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Skorstensfejning	kr.	412	I alt	kr.	1.512.972
Rottebekæmpelse	kr.	158	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.	4.831			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.936			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.260 md. / 99.126 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.561 md. / 78.731 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: Akacievænget 22, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2870  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 06.05.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 701.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 300.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 265.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.