



REAL

Masken 4 + 6, Råbylille, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	86
Kontant	2.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.468	Grund m ²	2.396
Byggeår/ombygget	1973/2005		

Sagsnr. **611-3781**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / 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: Masken 4 + 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3781
Ejerudgift/md.: kr. 3.468

Dato: 01.08.2026



Attraktivt sommerhus nær Råbylille Strand med ekstra grund

Velkommen til Masken 6 i Råbylille, fristedet for dig som leder efter:

- En ekstra stor grund med masser af privatliv
- Solrige terrasser og en have med plads til leg, sjov og afslapning
- Kort afstand til børnevenlig badestrand
- Et hus med klassisk sommerhuscharme og med plads til hele familien

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - Book på tlf. 72170772

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: Masken 4 + 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3781
Ejerudgift/md.: kr. 3.468

Dato: 01.08.2026

Charmerende sommerhus med ekstra grund i naturskønne omgivelser

Velkommen til Masken 6 – et charmerende og velholdt sommerhus beliggende i det eftertragtede sommerhusområde ved Råbylille Strand. Her får I ikke blot et skønt fritidshus på 86 m², men også den tilhørende grund på Masken 4, som giver ekstra luft omkring ejendommen og gode muligheder for leg, ophold eller blot at nyde naturen og privatlivet.

Sommerhuset fremstår klassisk og indbydende med brun træbeklædning, sprossede vinduer og tagpaptag, der tilsammen understreger den hyggelige sommerhusstemning. På husets sydøstlige side finder I en skøn overdækket veranda, hvor dagens første solstråler og de lune sommeraftener kan nydes i rolige omgivelser. Mod sydvest åbner stuen op til en dejlig terrasse, som danner den perfekte ramme om grillmiddage, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel. Til ejendommen hører desuden både carport og et praktisk udhus med god plads til opbevaring af havemøbler, cykler og strandudstyr.

Indenfor byder huset på en lys og funktionel indretning med entré, badeværelse med brusekabine, tre gode værelser samt et hyggeligt køkken-alrum, hvor familien naturligt samles. En charmerende spisekrog skaber en hyggelig ramme om morgenkaffen eller de lange feriemiddage. Her er fokus på samvær og afslapning i højsædet.

Ejendommen ligger i rolige og naturskønne omgivelser tæt på den populære badestrand ved Råbylille, hvor det klare vand, sandstrand og den smukke natur danner rammen om et skønt fritidsliv. Området byder desuden på gode muligheder for gå- og cykelture, og fra Råbylille er der ikke langt til Stege med hyggelige caféer, specialbutikker og dagligvareindkøb.

Et indbydende sommerhus med en attraktiv beliggenhed, klassisk sommerhuscharme og den ekstra fordel, som den medfølgende grund på Masken 4 giver et oplagt fristed for familien, der ønsker fred, natur og nærhed til stranden.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - Book på tlf. 72170772

Adresse: Masken 4 + 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3781
Ejerudgift/md.: kr. 3.468

Dato: 01.08.2026



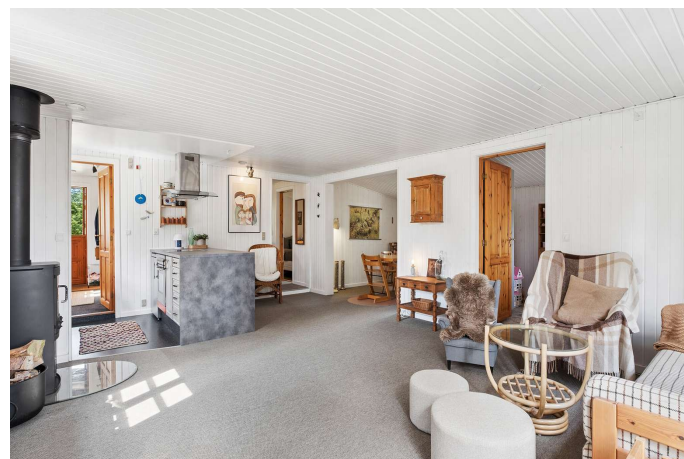
Gang



Badeværelse



Badeværelse



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Masken 4 + 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3781
Ejerudgift/md.: kr. 3.468

Dato: 01.08.2026



Stue



Spisestue



Soveværelse



Værelse



Soveværelse



Spisestue

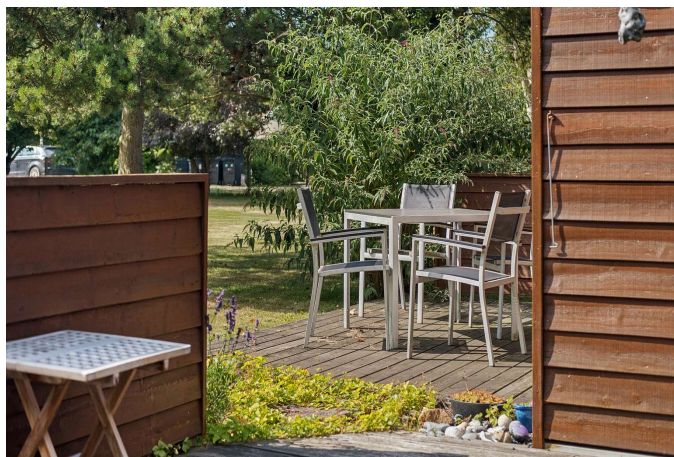
Adresse: Masken 4 + 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3781
Ejerudgift/md.: kr. 3.468

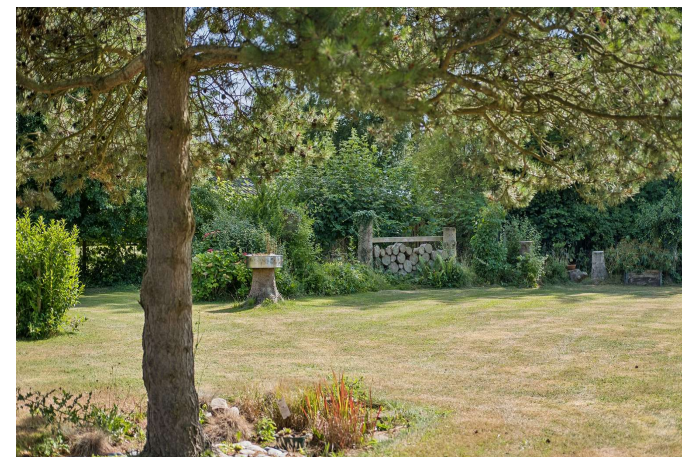
Dato: 01.08.2026



Terrasse



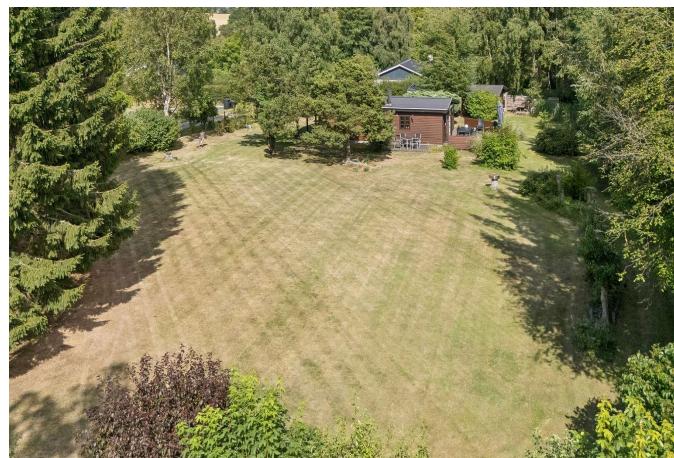
Terrasse



Have



Set fra haven



Set fra haven

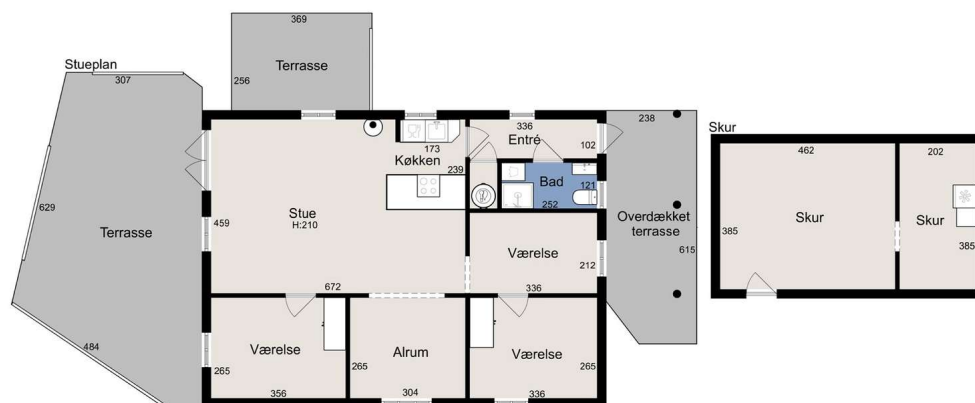


Set fra haven

Adresse: Masken 4 + 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

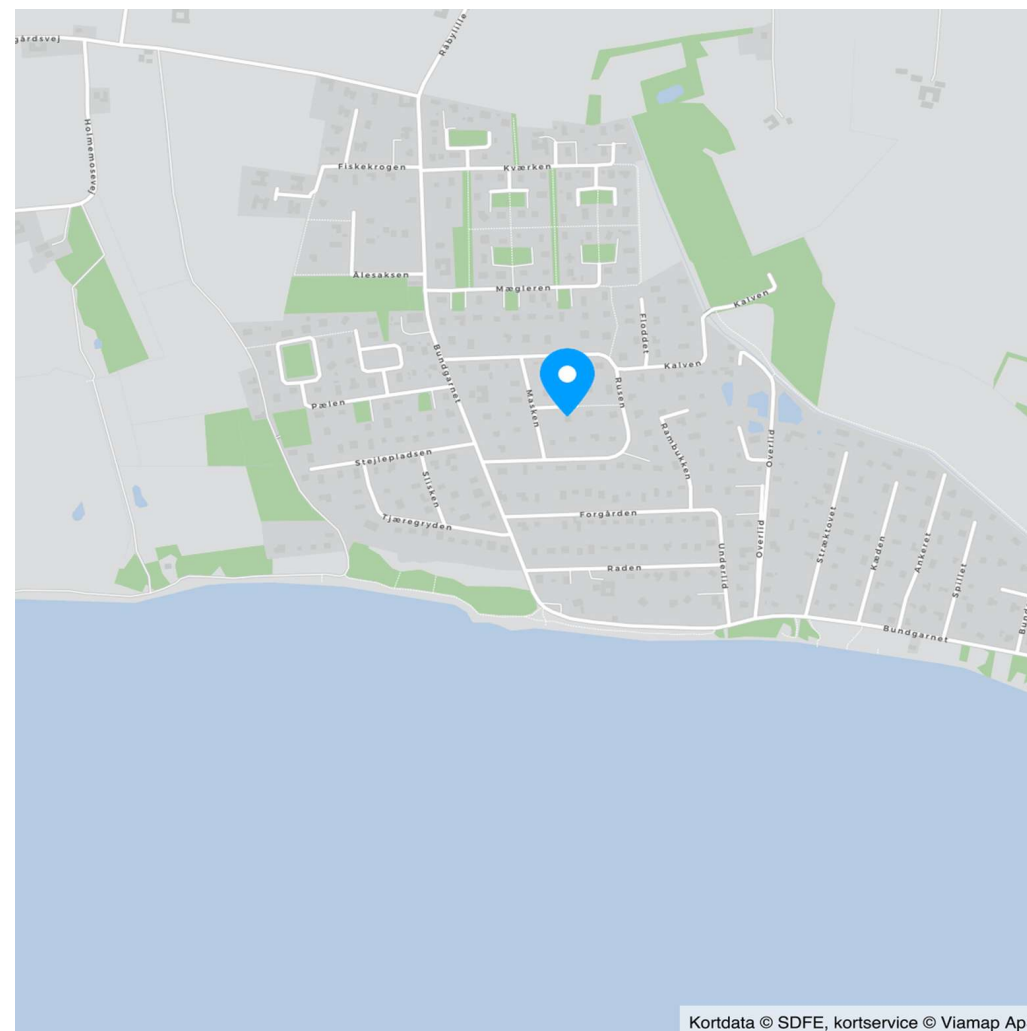
Sagsnr.: 611-3781
Ejerudgift/md.: kr. 3.468

Dato: 01.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Masken 4 + 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3781
Ejerudgift/md.: kr. 3.468

Dato: 01.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsformål
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 48id Råbylille By, Elmelunde
BFE-nr.: 2602831
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1973/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.683.000
Grundværdi: 1.497.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.346.400
Grundlag for grundskyld: 1.197.600

Arealer**

Grundareal: 2.396 m²
Boligareal i alt: 86 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 12 m²
Udhus: 7 m²

** 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. : 01.08.2026 -
- Nr. : 01.08.2026 -
- Nr. 1: 07.10.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv -
-
- Nr. 2: 14.12.2012 - Vedtægt for Råbylille Dige-, Kystsikrings- og Afvandedingslag.

Planer

Kommuneplan S 14.01 - Sommerhusområde Råbylille Strand

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter og indboliste udarbejdet af sælger

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Masken 4 + 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3781
Ejerudgift/md.: kr. 3.468

Dato: 01.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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 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: 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: Masken 4 + 6, Råbylille, 4780 Stege
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3781
 Ejerudgift/md.: kr. 3.468

Dato: 01.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.867	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	16.168	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	2.705	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	131	I alt	kr.	2.421.250
Digelag nr. 4	kr.	5.000			
Digelag nr. 6	kr.	5.000			
Grundejerforening nr. 4	kr.	1.200			
Grundejerforening nr. 6	kr.	1.200			
Skorstensfejning	kr.	750			
Husforsikring	kr.	2.599			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 41.619			

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: Masken 4 + 6, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3781
Ejerudgift/md.: kr. 3.468

Dato: 01.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 1.122.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejerudgifter

I nærværende salgsoptilling indgår to matrikler som henholdsvis er en ubebygget grund og et sommerhus. I den forbindelse gøres køber opmærksom på at der som regel ikke kan opnås samme belåning af fritidsgrunden som på sommerhuset. Derfor er køber gjort bekendt med, at brutto/nettoudgiften vedrørende finansiering i nærværende salgsoptilling kan afvige. Offentlig ejendomsværdi, grundværdi og grundskyld samt grundens størrelse angivet i salgsoptillingen er sammenlagt for begge matrikler.

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.

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 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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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.