



REAL

Sundvej 53, 4780 Stege

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	102
Købspris	1.088.000	Værelser	3
Boligyldelse	2.959	Byggeår	1985
Forbrugsafh. udgift	625	Energimærke	A2010

Sagsnr. **611-3666**

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: Sundvej 53, 4780 Stege
Købspris: kr. 1.088.000

Sagsnr.: 611-3666
Boligydelse/md.: kr. 2.959

Dato: 30.05.2026



Andelsbolig centralt beliggende med vandudsigt

Er du på udkig efter en ukompliceret bolig? Et sted med minimal vedligehold og i en andelsboligforening med styr på sagerne?

Gør det samtidig ikke noget, hvis det ligger sådan at du har vandudsigt og ud til grønne fællesarealer?

Så er Sundvej 53 måske den helt rette bolig for dig!

Book en fremvisning hos RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 - vi fremviser alle ugens dage.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Sundvej 53, 4780 Stege
Købspris: kr. 1.088.000

Sagsnr.: 611-3666
Boligydelse/md.: kr. 2.959

Dato: 30.05.2026

Andelsbolig centralt beliggende med vandudsigt

Her udbydes en velindrettet andelsbolig beliggende i Stege med udsigt til vandet over Stege Bugt og nær alle faciliteter som indkøb, skole, fritidsaktiviteter og Stege Bys indbydende handelsliv.

Boligen, der er i 1½ plan, ligger i veldrevet og yderst fornuftig andelsboligforening med 10 boliger og lave boligafgifter, pæne velholdte bygninger og i smukke omgivelser direkte til Stege Bugt.

Indrettet med entré med trappe til 1. sal. Godt bryggers med klinkegulv og plads til vaskemaskine/tørretumbler. Stort flisebadeværelse med bruseniche. Stor stue med spise- og opholdsafdeling i åben forbindelse med flot køkken og med direkte udgang til skøn vestvendt fliseterrasse. 1. sal er indrettet med et stort repos, hvor der er indrettet plads til gæsteværelse eller kontor. Desuden et stort soveværelse med indbyggede skabe.

Du får tilmed et hyggeligt terrassemiljø med hhv. hæk og hegn til naboen og vandkanten ligger i en afstand af ca. 70 meter. Her er gode muligheder for tage en tur i egen kajak/jolle og ellers blot nyde de smukke solnedgange.

Der er brugsret til et lille udhus ved gavlen af bygningen.

Boligen opvarmes med fjernvarme. Månedlig boligafgift udgør pt. kr. 2.959 pr. måned.

En virkelig god andelsbolig med en attraktiv beliggenhed velegnet til parret eller singlen.

Book en fremvisning hos RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 - vi fremviser alle ugens dage.

Adresse: Sundvej 53, 4780 Stege
Købspris: kr. 1.088.000

Sagsnr.: 611-3666
Boligydelse/md.: kr. 2.959

Dato: 30.05.2026



Entré



Badeværelse



Køkken



Køkken



Stue



Stue

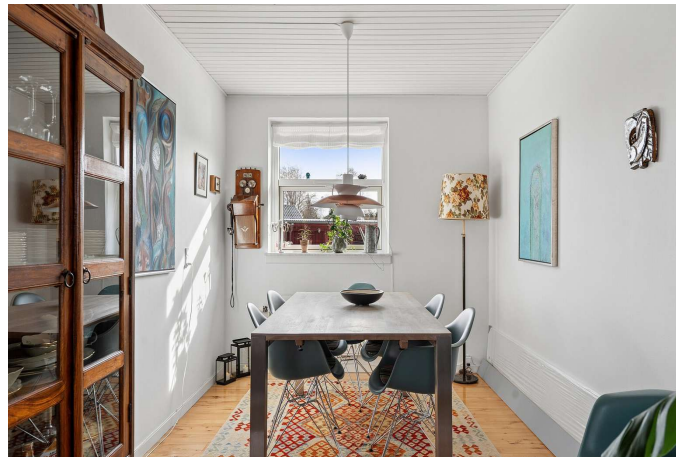
Adresse: Sundvej 53, 4780 Stege
Købspris: kr. 1.088.000

Sagsnr.: 611-3666
Boligydelse/md.: kr. 2.959

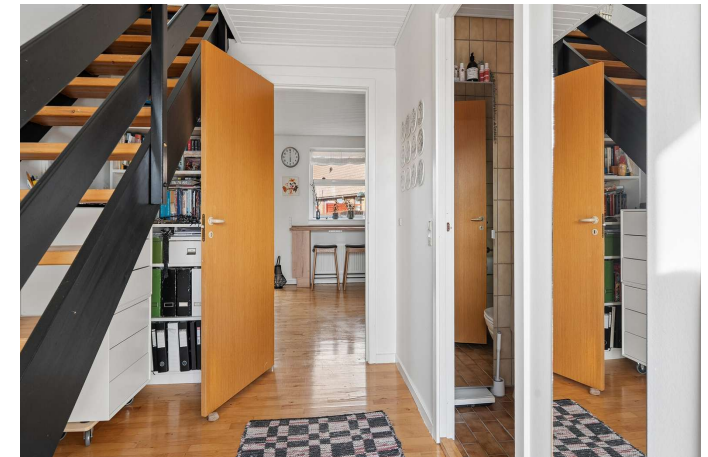
Dato: 30.05.2026



Stue



Spisestue



Entré



Repos



Soveværelse



Udsigt

Adresse: Sundvej 53, 4780 Stege
Købspris: kr. 1.088.000

Sagsnr.: 611-3666
Boligydelse/md.: kr. 2.959

Dato: 30.05.2026



Bryggers



Soveværelse



Værelse

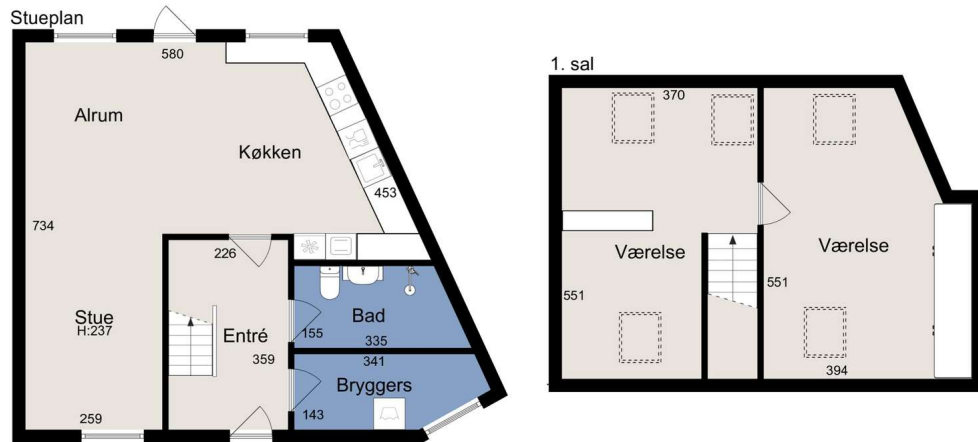


Udendørs

Adresse: Sundvej 53, 4780 Stege
Købspris: kr. 1.088.000

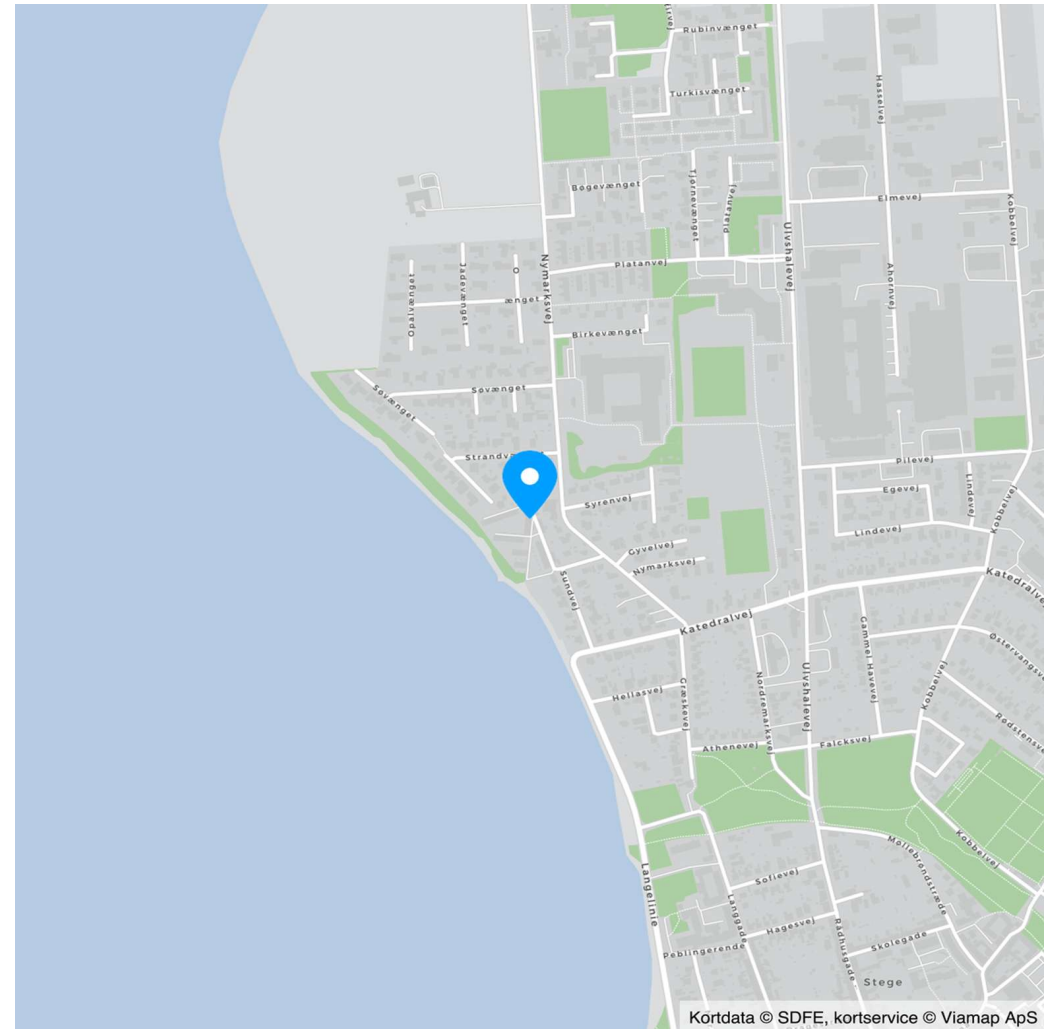
Sagsnr.: 611-3666
Boligyldelse/md.: kr. 2.959

Dato: 30.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Adresse: Sundvej 53, 4780 Stege
Købspris: kr. 1.088.000

Sagsnr.: 611-3666
Boligyldelse/md.: kr. 2.959

Dato: 30.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 8e Stege Markjorder
BFE-nr.: 5384852
Opført/ombygget år: 1985
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 31.12.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 8.099.713
Energimærkning: A2010

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 139684/1126207
Fordelingstal vedr. boligafgift: 139684/1126207

Arealer: **

Boligareal i alt: 102 m²

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 offent-
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-
ranti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Vedr. 4A
Servitut nr. 2 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 8E
Servitut nr. 3 - Dok om vej mv, fællesarealer mv, Vedr 8E
Servitut nr. 4 - Dok om tilslutning til kloaksystem mv Indeholder økonomiske
forpligtelser, se akt

Planer

Kommuneplan B 15.01 - Boligområde Stege
Lokalplan Nr. 26 - Rækkehusbebyggelse ved Sundvej

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sundvej 53, 4780 Stege
Købspris: kr. 1.088.000

Sagsnr.: 611-3666
Boligyldelse/md.: kr. 2.959

Dato: 30.05.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.500 Forbrug: 7 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Andelsboligens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Tryg Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Nr. 1: hovedstol kr. 500.000

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

Adresse: Sundvej 53, 4780 Stege
 Købspris: kr. 1.088.000

Sagsnr.: 611-3666
 Boligydelse/md.: kr. 2.959

Dato: 30.05.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>		<u>Boligydelse:</u>		<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Andel i foreningens formue	kr. 1.004.612	Boligafgift	kr. 35.508	Købspris/udbetaling	kr. 1.088.000
Forbedringer	kr. 0			Gebyr til administrator	kr. 3.437
Særligt tilpasset inventar	kr. 0				
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr. 108.467				
- Fradrag for mangler	kr.				
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr. 1.113.079				
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr. 25.079				
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr. 1.088.000				
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr. 0	Boligydelse i alt pr. år	kr. 35.508		
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr. 1.088.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr. 2.959		
				I alt	kr. 1.091.437

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr. 1.088.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr. 46.280
Teknisk pris	kr. 1.134.280

Adresse: Sundvej 53, 4780 Stege
Købspris: kr. 1.088.000

Sagsnr.: 611-3666
Boligyldelse/md.: kr. 2.959

Dato: 30.05.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Se vedtægter § 13
Fremleje: Se vedtægter § 11
Husdyr: Hunde tillades ikke. Det er tilladt at holde én kat. Se husorden

Brugsret
Udhus/skur

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja ___X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
----------	----------	-----------------------	----------	-------	---------------	--------------------	------------

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Adresse: Sundvej 53, 4780 Stege
Købspris: kr. 1.088.000

Sagsnr.: 611-3666
Boligydelse/md.: kr. 2.959

Dato: 30.05.2026

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering - Andelsbolig

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris. Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatte reformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.