



REAL

Saksenborgvej 4, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	199
Kontantpris	1.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.880	Grund m2	750
Byggear/ombygget	1971/1982	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3405**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Saksenborgvej 4, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3405
Ejerudgift/md.: kr. 1.880

Dato: 20.10.2025



Beskrivelse:

Særdeles velbeliggende villa i Stege by

Er du på udkig efter en villa tæt på Stege centrum og alligevel med en fredelig beliggenhed?

Er det i orden, at ejendommen er nænsomt moderniseret med sans for originale detaljer?

Og hvad tænker du om at have smuk udsigt til Stege Nor?

Måske det lyder interessant? Så bør du kigge nærmere på denne charmerende ejendom.

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

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kathrine Bernhøft Jensen

Adresse: Saksenborgvej 4, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3405
Ejerudgift/md.: kr. 1.880

Dato: 20.10.2025

Skøn halvanden plans villa med misundelsesværdig udsigt til Stege Nor

Drømmer I om en charmerende bolig med en fantastisk beliggenhed og udsigt til vandet? Så må I ikke gå glip af denne skønne halvanden plans villa fra 1971 i Stege. Huset er beliggende på blind rolig vej i børnevenligt nabolag. Her får I en rummelig bolig på hele 199 m², der kombinerer originale detaljer med funktionelle løsninger, perfekt til familien, der ønsker både charme og plads. Desuden opvarmes huset med Steges fordelagtige fjernvarme og sikrer huset energimærke C.

Indretning Boligen byder velkommen i en rummelig og praktisk entré med klinkegulve og god plads til opbevaring. Herfra er der adgang til et gæstetoilet samt videre passage til husets lyse og indbydende opholdsrum.

Den åbne spise-stue, med gennemgående klinkegulve fra entréen, skaber en naturlig forbindelse til det hyggelige køkken, der er indrettet med lyse fronter og autentiske 70'er-klinker, der tilføjer sjæl og karakter. Den store og lyse opholdsstue imponerer med trægulve, store vinduespartier, der sikrer et dejligt lysindfald, samt plads til både sofagrube, hygge-krog ved brændeovnen og et muligt kontor- eller krea-hjørne.

Stueplan rummer desuden et praktisk bryggers med separat indgang og plads til vaskesøjle – ideelt til den aktive familie.

Første sal Fra entréen fører en smuk trætrappe op til første sal, hvor et lyst og åbent repos giver adgang til hele fire gode værelser. To af værelserne har direkte adgang til en dejlig syd/østvendt tagterrasse med en betagende udsigt over Stege Nor – en perfekt oase til morgenkaffen eller en stille stund i aftensolen. Et rummeligt badeværelse med lyse klinker fuldender etagen.

Udendørs Haven er sydøstvendt og byder på flere hyggelige kroge og terrassemiljøer, hvor man kan nyde de naturskønne omgivelser. Her er både plads til leg, boldspil og en charmerende beplantning med mulighed for at anlægge en køkkenhave. Fra spise-stuen er der desuden direkte adgang til en vestvendt terrasse, hvor aftensolen kan nydes i fulde drag.

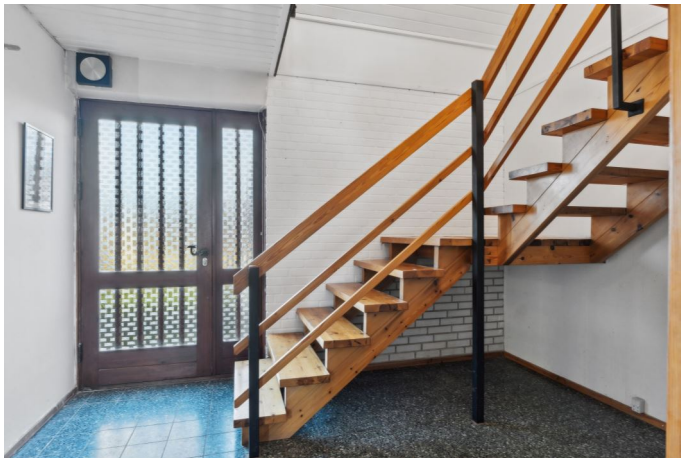
Denne skønne villa kombinerer charme, rummelighed og en fantastisk beliggenhed med udsigt over Stege Nor. Med en særdeles god beliggenhed tæt på alle Stege bys mange faciliteter som dagligvarebutikker, skole og daginstitution samt sportshaller og handelsstrøg får I rammerne for et hjem med sjæl og plads til hele familien.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os på tlf. 72170772 allerede i dag!

Adresse: Saksenborgvej 4, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3405
Ejerudgift/md.: kr. 1.880

Dato: 20.10.2025



Trappe



Badeværelse



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Saksenborgvej 4, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3405
Ejerudgift/md.: kr. 1.880

Dato: 20.10.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Repos

Adresse: Saksenborgvej 4, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3405
Ejerudgift/md.: kr. 1.880

Dato: 20.10.2025



Indendørs



Terrasse



Terrasse



Indendørs



Værelse



Soveværelse

Adresse: Saksenborgvej 4, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3405
Ejerudgift/md.: kr. 1.880

Dato: 20.10.2025



Værelse



Terrasse



Terrasse



Badeværelse



Badeværelse



Set fra haven

Adresse: Saksenborgvej 4, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3405
Ejerudgift/md.: kr. 1.880

Dato: 20.10.2025



Set fra vejen



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs

Adresse: Saksenborgvej 4, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3405
Ejerudgift/md.: kr. 1.880

Dato: 20.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	7 ai Stege Sekstenjorder
BFE-nr.:	5385559
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Møn Ny Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Vordingborg Forsyning
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.386.000 kr.
Grundværdi:	480.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.108.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	384.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	750 m ²
Boligareal i alt:	199 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	79 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	41 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplanramme B 15.02 Boligområde Stege
Planstrategi 2019
Kloakopland - 301-11
Kloakopland - 301-11.1

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.01.1965 lbnr. 933448-29 Tillægstekst Dok om vej mv, fællesarealer mv, badeplads mm Filnavn: 29_G-M_240
Nr. 2 lyst d. 20.06.1966 lbnr. 933449-29 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt Filnavn: 29_C-M_240
Nr. 3 lyst d. 19.05.1971 lbnr. 933450-29 Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse mv
Nr. 4 lyst d. 11.09.1979 lbnr. 933451-29 Tillægstekst Dok om carport/garage mv
Nr. 5 lyst d. 11.11.1985 lbnr. 19976-29 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 29_B-M_439

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Saksenborgvej 4, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3405
Ejerudgift/md.: kr. 1.880

Dato: 20.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.300 Forbrug: 22,62 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Saksenborgvej 4, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3405
Ejerudgift/md.: kr. 1.880

Dato: 20.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.655	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	5.184	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Husforsikring	kr.	7.433	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	1.818.213
Skorstensfejning	kr.	665	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	136			
Ejerudgift i alt 1 år		22.563			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.548 md./ 114.575 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.662 md./ 91.938 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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 15.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Saksenborgvej 4, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3405
Ejerudgift/md.: kr. 1.880

Dato: 20.10.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.182.030	1.182.030	1.201.901	DKK	5	87.076	29,25	5,59			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køle-/fryseskab: Blomberg
Ovn: Voss/Elektrolux
Kogeplade: Voss/Elektrolux
Kummefryser: Frigor
Emhætte: Elektrolux
Opvaskemaskine: Whirlpool
Vaskemaskine: Samsung
Tørretumbler: Zanussi

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.