



**REAL**

## Langgade 13, 4780 Stege

|                  |                  |                      |            |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m <sup>2</sup> | <b>168</b> |
| Kontant          | <b>1.495.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>2.036</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>550</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1900/1978</b> | Energimærke          | <b>D</b>   |

Sagsnr. **611-3670**

**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: Laggade 13, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3670  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 19.04.2026



### Byhus i Stege By

Charmende og historisk byhus med masser af sjæl og atmosfære beliggende i hjertet af Stege.

Boligen rummer 168 m<sup>2</sup> med 3 værelser samt lyse og indbydende opholdsrum med brændeovn og synlige bjælker. Her er et stort spisekøkken med direkte udgang til en skøn og solrig, sjældent stor have for et byhus.

I haven findes et ældre og rummeligt baghus på 72 m<sup>2</sup> med mange anvendelsesmuligheder. En unik ejendom med charme, historie og stort potentiale – tæt på byliv og havn.

**RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os på telefon 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: Martin Ryberg



---

Adresse: Langgade 13, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3670  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 19.04.2026

---

### **Byhus i Stege By**

Drømmer du om at bo med historie og charme i hjertet af Stege? Dette unikke byhus ligger idyllisk placeret i en af byens gamle, stemningsfulde gader og emmer af autentisk atmosfære.

Ejendommen har rødder helt tilbage til tiden efter den store brand i 1774, hvor huset blev opført som et ti fag langt bindingsværkshus med port – et smukt vidnesbyrd om datidens byggeskik. Senere, omkring 1860, er huset blevet grundmuret, hvilket giver en harmonisk kombination af historisk sjæl og solid konstruktion.

Boligens 168 m<sup>2</sup> er indrettet med en stor entré med trappe til 1. sal. Herfra træder du ind i opholds- og dagligstue med smukke synlige loftsbjælker, god loftshøjde, brændeovn og mulighed for at etablere et ekstra værelse. Derudover rummer boligen et rummeligt spisekøkken med direkte forbindelse til den skønne sydvendte have. I stueplan findes også et disponibelt rum med installation til vaskemaskine, gode opbevaringsmuligheder samt adgang til en lille kælder.

På 1. salen finder du et badeværelse med badekar, to værelser samt et stort soveværelse med skabe og udgang til en hyggelig altan i træ.

Til ejendommen hører en sjældent stor have for et byhus, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Her er der rig mulighed for at skabe din egen grønne oase – hvad enten det er til afslapning, leg eller hyggelige sommeraftener.

På grunden findes desuden et baghus på 72 m<sup>2</sup>, som ligeledes stammer fra tiden efter branden i 1774. Baghuset er opført i bindingsværk med tegltag og blev oprindeligt anvendt til stald og lo. I dag rummer det et væld af anvendelsesmuligheder – værksted, atelier, opbevaring eller måske noget helt fjerde.

Ejendommen fremstår med behov for renovering og modernisering, men rummer et helt enestående potentiale og det perfekte fundament til at blive en sand perle for den rette køber.

Som en ekstra praktisk detalje kan bilen parkeres i ejendommens port, så du slipper for at holde på gaden.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Beliggenheden er helt central med gåafstand til Steges livlige handelsliv, hyggelige gader og den stemningsfulde lystbådehavn, hvor caféer og maritim atmosfære skaber et særligt miljø året rundt.

En sjælden mulighed for at erhverve en ejendom med både sjæl, plads, sydvendt have og en helt særlig atmosfære.

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

Adresse: Langgade 13, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3670  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 19.04.2026



Entre



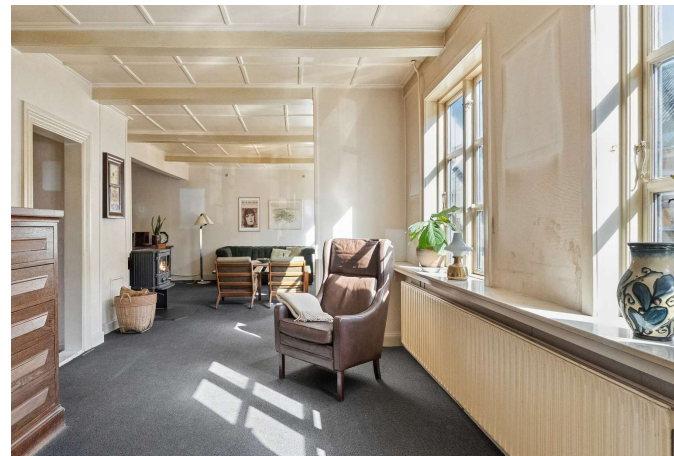
Entre



Entre



Stue



Stue



Stue

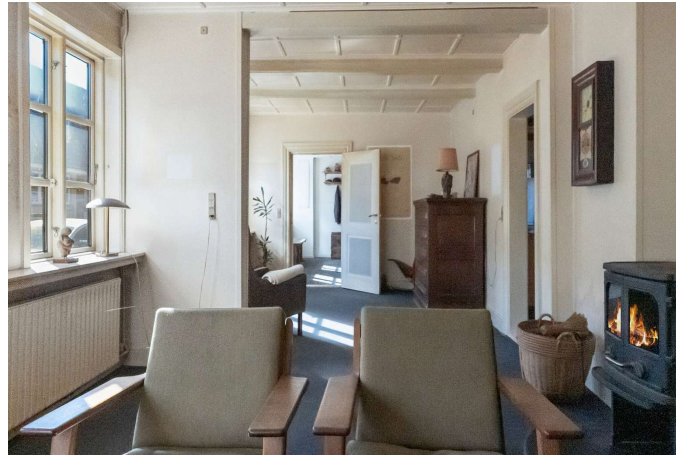
Adresse: Langgade 13, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3670  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 19.04.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Langgade 13, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3670  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 19.04.2026



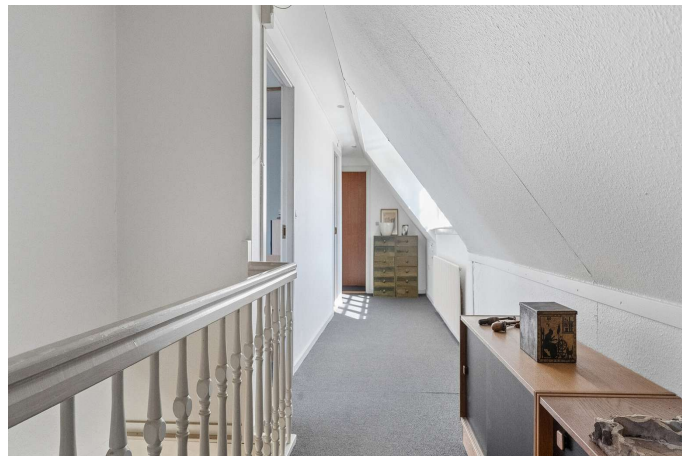
Køkken



Køkken



Køkken



Repos



Værelse



Værelse

Adresse: Langgade 13, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3670  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 19.04.2026



Værelse



Badeværelse



Facade



Facade



Terrasse



Have



Adresse: Langgade 13, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3670  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 19.04.2026



Have



Udsigt



Udsigt



Facade



Have



Udsigt

Adresse: Langgade 13, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3670  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 19.04.2026



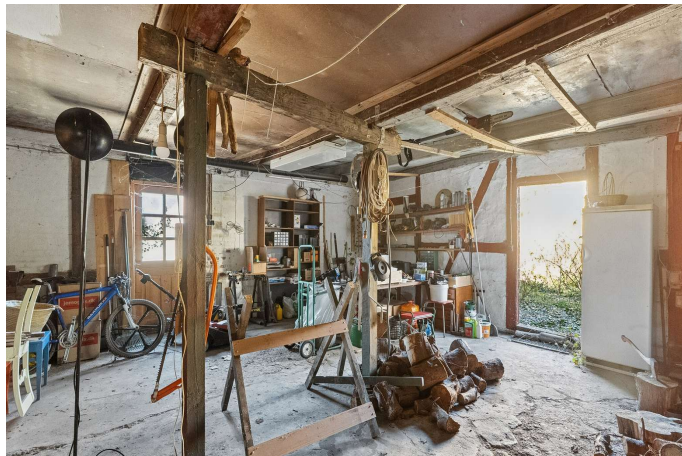
Baghus/Have



Baghus/Have



Baghus



Baghus



Set fra haven



Områdefoto

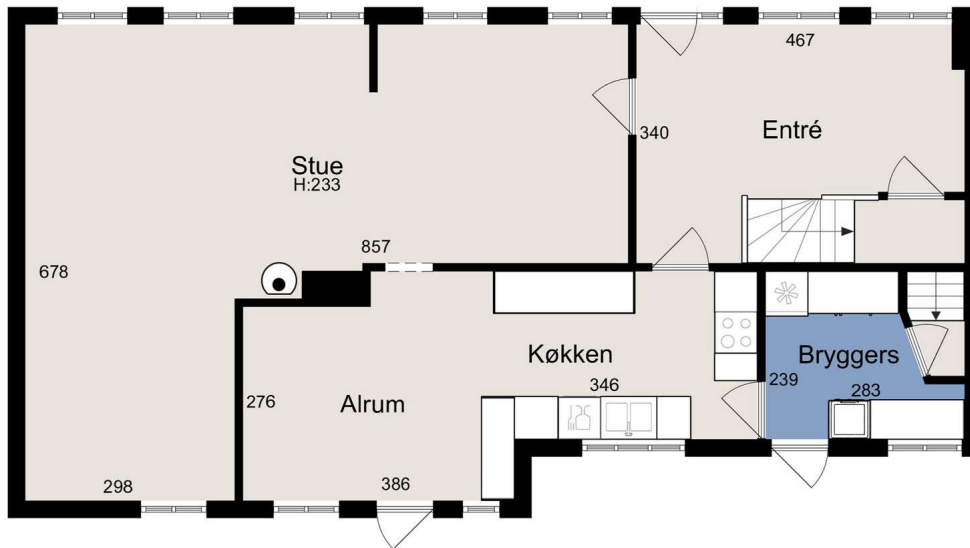
Adresse: Langgade 13, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3670  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 19.04.2026



Stueplan



Stueplan

1. sal



1. sal

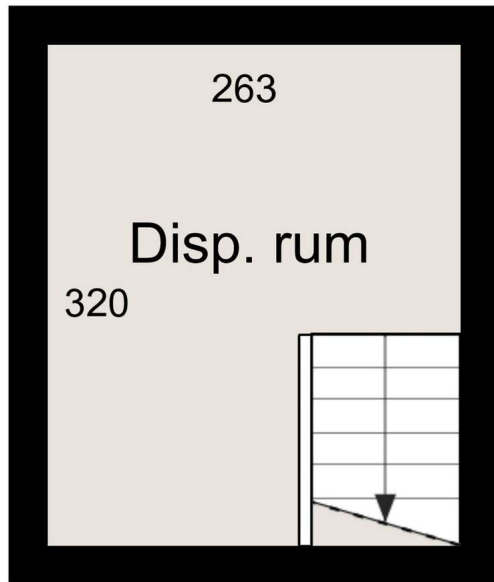


Adresse: Langgade 13, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

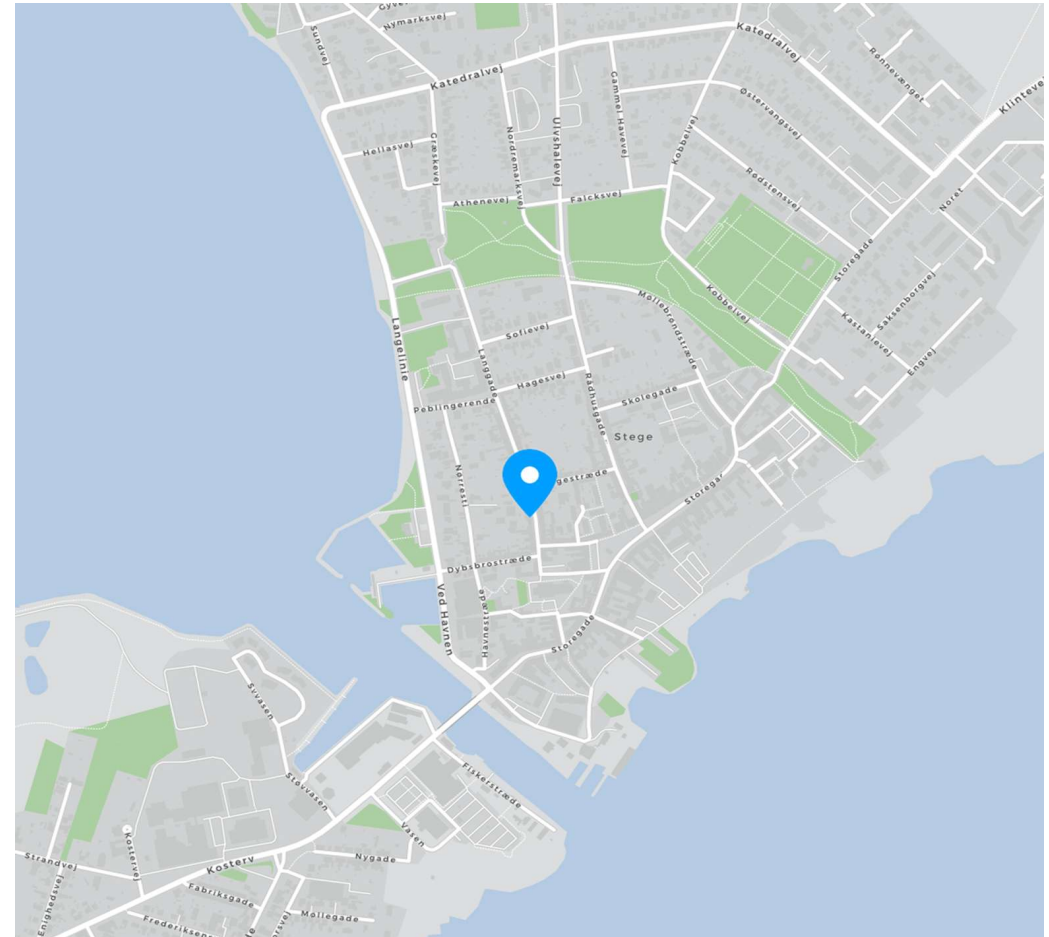
Sagsnr.: 611-3670  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 19.04.2026

## Kælder



Kælder



Adresse: Langgade 13, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3670  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 19.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomsstype:      | Rækkehus                         |
| Må benyttes til:    | Beboelse                         |
| Kommune:            | Vordingborg                      |
| Matr.nr.:           | 24a Stege Bygrunde               |
| BFE-nr.:            | 5384281                          |
| Zonestatus:         | Byzone                           |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Offentlig vej                    |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1900/1978                        |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024      |
| Ejendomsværdi:               | 1.728.000 |
| Grundværdi:                  | 593.000   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.382.400 |
| Grundlag for grundskyld:     | 474.400   |

**Arealer\*\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 550 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 168 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Kælder:           | 12 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:            | 72 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: 17.03.1965 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt  
- Nr. 2: 11.11.1985 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv  
- Nr. 3: 05.12.1986 - Dok om metalvirksomhed mv

**Planer**

Kommuneplan B 15.14 - Boligområde Stege  
Lokalplan Nr. 94 - Bevarende lokalplan for en del af bymidten i Stege

Tilbehør:

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

Emhætte (Upo), Komfur (Voss), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Beko), Køle/fryseskab (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Langgade 13, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3670  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 19.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskader i/på:

Udhus m2: 72

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.200                      Forbrug: 29 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

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 salgssopstillingens 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: Langgade 13, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3670  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 19.04.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 7.050  | Kontantpris                      | kr. | 1.495.000 |
| Grundskyld             | kr. | 6.404  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 10.850    |
| Renovation             | kr. | 2.937  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.417     |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 164    | I alt                            | kr. | 1.515.267 |
| Skorstensfejning       | kr. | 717    |                                  |     |           |
| Husforsikring          | kr. | 7.154  |                                  |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 24.427 |                                  |     |           |

**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 8.186 md. / 98.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.501 md. / 78.017 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Langgade 13, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3670  
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 19.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Andre forhold af væsentlig betydning**  
**Bevaringsværdig bygning**

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 4, jf. FBB.

At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

**Jordforurening**

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 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.

**Ang. ejendommens brændeovn**

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

**Skorsten**

Skorstenen skal efterses af skorstensfejer jf. bilag før den må benyttes.

# 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.