

REAL



## Kæden 12, Råbylille, 4780 Stege

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>60</b>
Kontant	<b>1.595.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.463</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.413</b>
Byggeår/ombygget	<b>1973/1975</b>		

Sagsnr. **611-3669**

**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: Kæden 12, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3669  
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 21.03.2026



### Sommerhusidyl nær en af Møns bedste badestrande

- **Attraktiv beliggenhed** på blind stikvej ved Råbylille Strand – i kort afstand til en af Møns bedste badestrande.
- **Hyggeligt sommerhus på 60 m<sup>2</sup>** med charmerende original stil, stort køkken-alrum og en hyggelig stue.
- **God planløsning** med 3 værelser, badeværelse samt udgang fra stuen til en dejlig solrig terrasse.
- **Stor naturgrund på 1.413 m<sup>2</sup>** med charmerende beplantning samt flere anvendelige udhusrum.

**RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - kontakt os 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: Kæden 12, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3669  
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 21.03.2026

---

### **Sommerhusidyl nær en af Møns bedste badestrande**

På en rolig og blind stikvej i det hyggelige område ved Råbylille Strand ligger dette charmerende sommerhus på Kæden 12. Her får I en skøn beliggenhed med kort afstand til en af Møns absolut bedste badestrande og samtidig fredelige omgivelser, hvor naturen og feriestemningen er i centrum.

Sommerhuset er på 60 m<sup>2</sup> og byder på et dejligt stort køkken-alrum i åben forbindelse med stuen – et naturligt samlingspunkt for familie og gæster. Herfra er der udgang til en skøn terrasse, hvor I kan nyde udsigten over den grønne have og de rolige omgivelser.

Boligen rummer desuden tre værelser samt et badeværelse, hvilket giver gode muligheder for både familien og overnattende gæster.

Grunden er på hele 1.413 m<sup>2</sup> og fremstår med ældre, charmerende beplantning, der skaber en hyggelig og privat atmosfære. Her er god plads til udeliv, leg og afslapning i solen.

Til ejendommen hører desuden flere gode og anvendelige udhusrum, som giver ekstra plads til opbevaring, hobby eller værksted herunder et disponibelt rum med køjer.

Alt i alt et hyggeligt sommerhus med en attraktiv beliggenhed tæt på stranden – perfekt til jer, der drømmer om afslappende feriedage ved vandet på smukke Møn.

**RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - kontakt os på tlf. 72170772**

Adresse: Kæden 12, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3669  
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 21.03.2026



Spisestue



Køkken



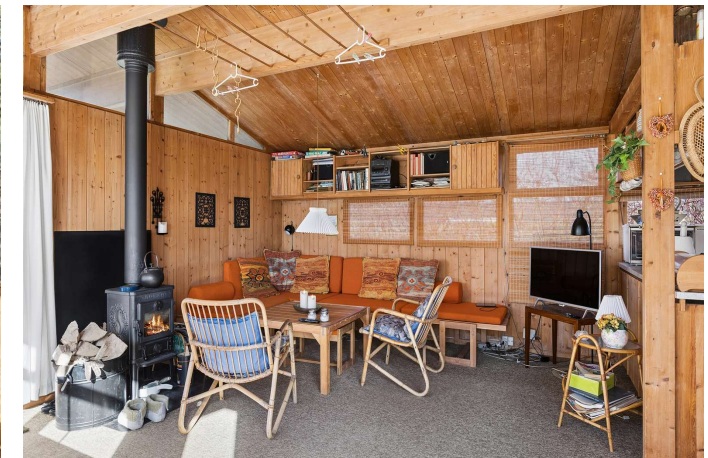
Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Kæden 12, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3669  
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 21.03.2026



Stue



Badeværelse



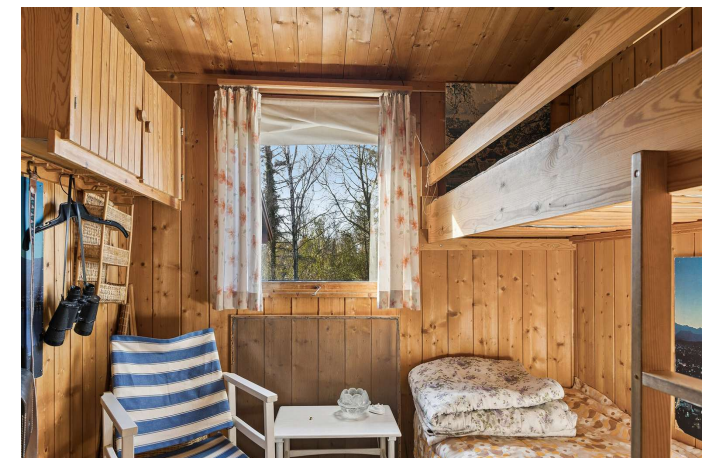
Gang



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

Adresse: Kæden 12, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3669  
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 21.03.2026



Set fra vejen



Udendørs



Set fra vejen



Set fra haven



Terrasse

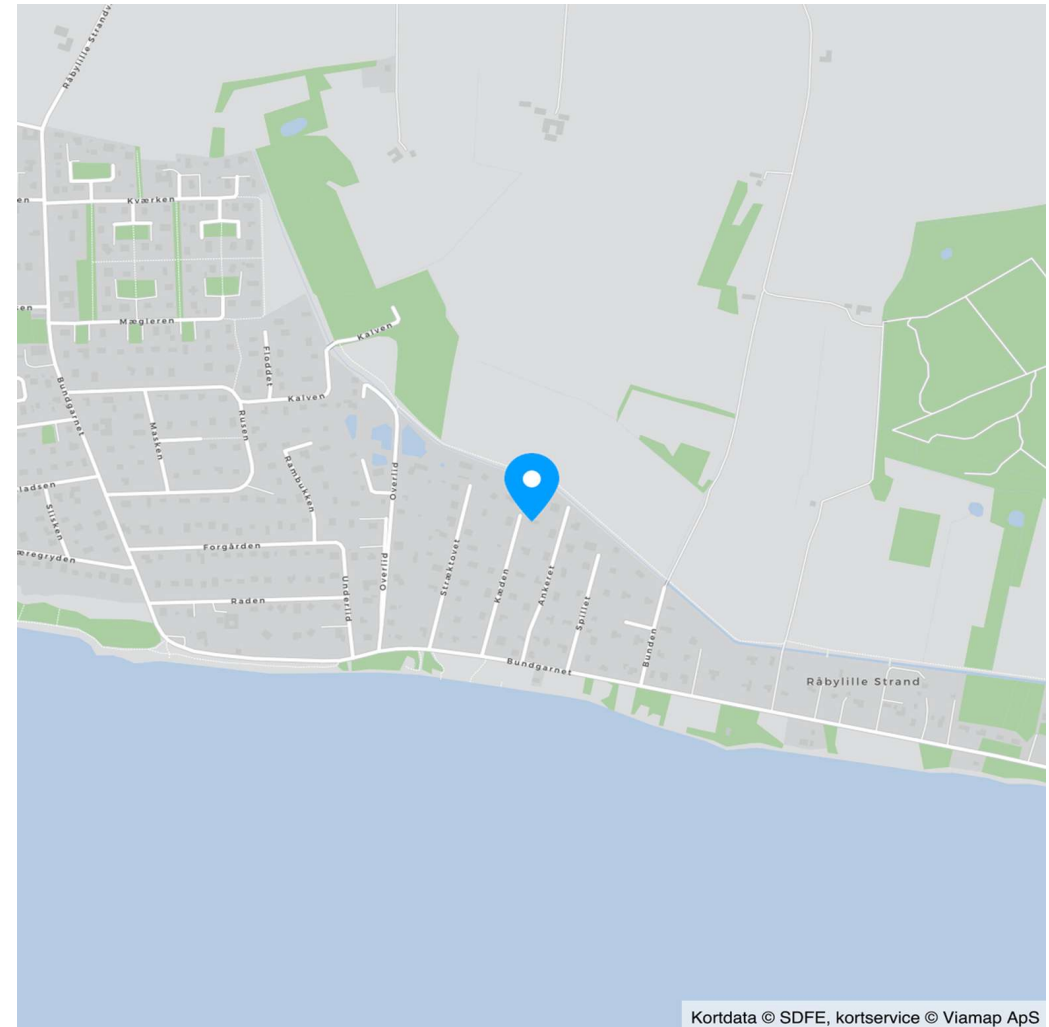


Have

Adresse: Kæden 12, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3669  
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 21.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kæden 12, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3669  
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 21.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 48hz Råbylille By, Elmelunde  
BFE-nr.: 2602825  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1973/1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.547.000  
Grundværdi: 1.086.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.237.600  
Grundlag for grundskyld: 868.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.413 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 60 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 13 m<sup>2</sup>  
Udhus: 3 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 7 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: 05.07.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv  
- Nr. 2: 14.12.2012 - Vedtægt for Råbylille Dige-, Kystsikrings- og Afvandingsslag.

**Planer**

Kommuneplan S 14.01 - Sommerhusområde Råbylille Strand

Tilbehør:

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

Ovn (Bordovn), Kogeplade, Køleskab

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kæden 12, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3669  
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 21.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring Hovedstaden

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kæden 12, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3669  
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 21.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.312	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	11.729	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	2.705	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Rottebekæmpelse	kr.	117	I alt	kr.	1.613.049
Grundejerforening	kr.	1.200			
Digelag	kr.	5.000			
Husforsikring	kr.	2.492			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.555			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.647 md. / 103.761 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.912 md. / 82.943 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Kæden 12, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3669  
Ejerudgift/md.: kr. 2.463

Dato: 21.03.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforening Råbylille Strand  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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-/år-sopgørelsen. 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.

**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.

**Ang. ejendommens brændeovn**

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

# 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.