

REAL



Rusen 42, Råbylille, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	102
Kontantpris	1.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.194	Grund m2	1.200
Byggear	1980		

Sagsnr. **611-3528**

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: Rusen 42, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3528
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 21.07.2025



Beskrivelse:

Sommerhuset kort fortalt

- Charmerende sommerhus med grå træfacader og tagpap
- Lukket, privat grund med grønne omgivelser og hyggelige kroge
- Sydvendt fliseterrasse til grill og udeliv
- To gode værelser og dejlig lys stue med udgang til terrasse
- Stort badeværelse med bruseniche og gulvvarme
- Gåafstand til strand og nærhed til Klintholm Havn
- Kun 10 minutter til Stege med indkøb og byliv

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro for en fremvisning 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: Rusen 42, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3528
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 21.07.2025

Et fristed i grønne omgivelser ved Råbylille Strand

Velkommen til Rusen 42 – et fredeligt fristed midt i den skønne natur på Møn, hvor roen, nærheden til havet og de hyggelige omgivelser forenes i en harmonisk helhed. Her får du ikke blot en bolig, men en stemning – en følelse af ferie, afslapning og nærvær.

Huset ligger tilbagetrukket på en hyggelig og helt lukket grund, hvor høje træer, blomstrende buske og grønne kroge skaber en fredfyldt oase. Her kan du finde skygge på varme dage og solrige pletter til morgenkaffen.

Mod syd breder en skøn fliseterrasse sig ud, hvor grillen kan tændes til lange sommeraftener med familie og venner, og hvor roen og naturens lyde sætter tempoet ned.

Sommerhuset fremstår med gråmalede træfacader i forskellige nuancer, der spiller smukt sammen med omgivelserne og understreger husets karakter og varme. Taget i sort tagpap fuldender det enkle, stilfulde udtryk.

Indenfor byder boligen på en hyggelig og funktionel planløsning. Det lyse køkken ligger i åben forbindelse med spisestuen, så samtalen kan flyde frit, mens maden tilberedes. Herfra fortsætter opholdsstuen, som er rummelig og fuld af naturligt lys fra de store vinduespartier – og med direkte udgang til terrassen, hvor inde- og udeliv smelter sammen på de lune dage.

To gode værelser giver plads til både familie og gæster, og det store badeværelse imponerer med bruseniche, gulvvarme og en dejlig rummelighed, der sjældent ses i sommerhuse.

Fra huset har du kort afstand til en skøn sandstrand – ideel til både badeture og afslappede stranddage. Kun ca. 10 minutters kørsel væk ligger Stege. Her finder du indkøbsmuligheder, specialbutikker, spisesteder og en hyggelig biograf – alt, hvad hjertet kan begære, når der skal suppleres op til feriedagene.

Dette er stedet, hvor ferieminder skabes – i lyden af bølgeskvulp, duften af grill og latteren fra dem, du holder af. Rusen 42 er ikke bare en adresse. Det er følelsen af at komme helt ned i gear.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro for en fremvisning på tlf. 72170772

Adresse: Rusen 42, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3528
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 21.07.2025



Køkken



Indendørs



Stue



Stue



Spisestue



Indendørs

Adresse: Rusen 42, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3528
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 21.07.2025



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Gang



Udhus

Adresse: Rusen 42, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3528
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 21.07.2025



Soveværelse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Rusen 42, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3528
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 21.07.2025



Have



Set fra vejen

Adresse: Rusen 42, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3528
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 21.07.2025



Adresse: Rusen 42, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3528
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 21.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	48 mo Råbylille By, Elmelunde
BFE-nr.:	2602919
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.781.000 kr.
Grundværdi:	719.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.424.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	575.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.200 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	88 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	102 m ²
Andre bygninger:	5 m ²
- heraf Udhus	5 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Råbylille Strand Grundejerforening Att: Helle Brix Larsen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034

Sommerhusområde Råbylille Strand S 14.01

Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.10.1966 lbnr. 949409-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 29_C-M_293

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rusen 42, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3528
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 21.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 salgsopstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 af fælles arealer/ejendomme.

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.

Adresse: Rusen 42, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3528
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 21.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.266	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	7.765	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Renovation	kr.	3.489	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Grundejerforening	kr.	1.200	I alt	kr.	1.613.094
Husforsikring - Anslået	kr.	4.500	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.	109			
Råbylille Dige, kystsikring og afv. lag - Anslået	kr.	2.000			
Ejerudgift i alt 1 år		26.329			

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 8.941 md./ 107.296 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.060 md./ 84.723 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 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: 16.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Rusen 42, Råbylille, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3528
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 21.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Ingen													

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.