

The REAL logo is displayed in white, bold, uppercase letters on a dark blue rectangular background in the top left corner of the image.

## Stræktovet 1, Råbylille, 4780 Stege

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>86</b>
Kontant	<b>4.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.098</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>3.297</b>
Byggeår	<b>2016</b>		

Sagsnr. **611-3764**

---

**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: Stræktovet 1, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 611-3764  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 03.07.2026



### Arkitekttegnet fritidshus i 1. række til vandet

**Unik beliggenhed med egen strandgrund** – Direkte adgang til vandet og en af Råbylille Strands mest attraktive placeringer, hvor hav, natur og ro danner rammen om ferieminderne.

**Arkitekttegnet fritidshus fra 2016** – Gennemtænkt indretning med lyse opholdsrum, store vinduespartier og en overdækkede terrasser, der skaber en harmonisk forbindelse mellem inde og ude.

**Plads til familie og gæster** – Tre gode værelser, annekts på 19 m<sup>2</sup> med mange anvendelsesmuligheder samt værksted giver fleksible rammer til både familieliv, gæster og hobbyer.

**Naturoplevelser lige uden for døren** – Store solrige terrasser, ugeneret have og få skridt til stranden, hvor badning, vandsport og lange dage ved vandet bliver en naturlig del af livet.

**Hos RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser vi alle ugens dage, ring og book 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: Stræktovet 1, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 611-3764  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 03.07.2026

---

### **Vandudsigt og en beliggenhed i særklasse**

Der er sommerhuse – og så er der de steder, hvor naturen, lyset og vandet bliver en integreret del af hele stemningen. Ved herlige Råbylille Strand finder I et særdeles velindrettet og moderne fritidshus, opført i 2016, hvor kvalitet, funktionalitet og omgivelser går op i en højere enhed.

Ejendommen er placeret på en enestående beliggenhed med tilhørende strandgrund og direkte adgang til vandet. Her venter lange sommerdage, morgenbadning og uforstyrrede stunder med udsigt til over vandet - også fra huset. Beliggenheden er blandt områdets absolut mest attraktive, hvor naturen er nærværende året rundt, og hvor roen sænker sig, så snart I træder ind på grunden.

Huset fremstår med et moderne arkitektonisk udtryk og er gennemtænkt ned til mindste detalje. Køkken-alrum og stuen er hjemmets naturlige samlingspunkt, hvor de store vinduespartier lader dagslyset strømme ind og udsigten til vandet kan nydes. Fra stuen er der direkte udgang til den overdækkede terrasse, som forlænger sommeren og indbyder til hyggelige middage og afslappede aftener med den smukkeste udsigt til vandet.

Planløsningen er særdeles velfungerende med tre gode værelser, badeværelse samt separat gæstetoilet. Hertil kommer et separat annekset der giver optimale muligheder for overnattende gæster, teenagere eller hjemmekontor og et ekstra rum til værksted. Alt fremstår lyst, indbydende og med et gennemgående fokus på veludførte løsninger og kvalitet.

Udendørs er rammerne mindst lige så attraktive. De store terrassearealer giver mulighed for at følge solen dagen igennem, mens den ugenerede have smelter naturligt sammen med det omkringliggende landskab. Her er der plads til uendelige stunder med leg, spil og samvær. Fra grunden er der få skridt til egen strandgrund, hvor havet danner kulisse om livet ved vandet. En dukkert eller diverse vandsports aktiviteter er derfor kun få skridt væk.

Her får I et sjældent udbudt fritidshus, hvor velindrettet planløsning kombineres med en helt unik beliggenhed ved Råbylille Strand – et sted, der danner de perfekte rammer om både afslapning, familieliv og uforglemmelige sommerhusminder.

**Hos RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser vi alle ugens dage, ring og book en fremvisning på tlf. 72170772**

Adresse: Stræktovet 1, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 611-3764  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

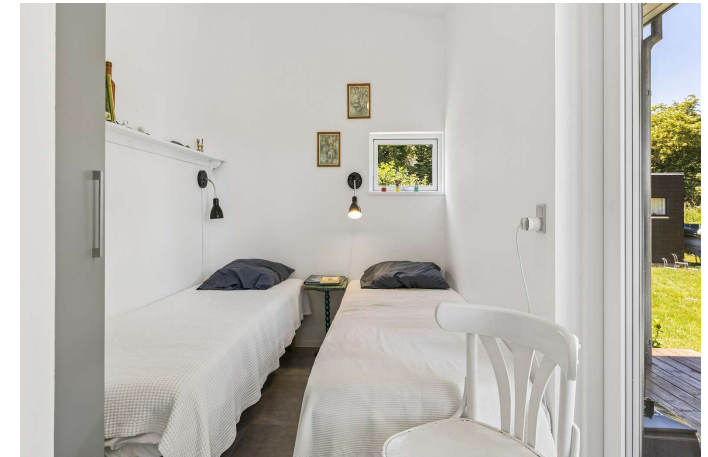
Dato: 03.07.2026



Gang



Badeværelse



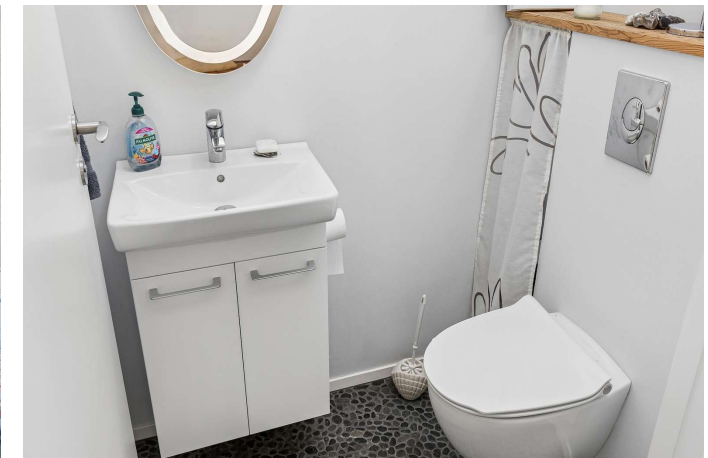
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Toilet

Adresse: Stræktovet 1, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 611-3764  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 03.07.2026



Spisestue



Spisestue



Indendørs



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Stræktovet 1, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 611-3764  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 03.07.2026



Bålplads



Set fra haven



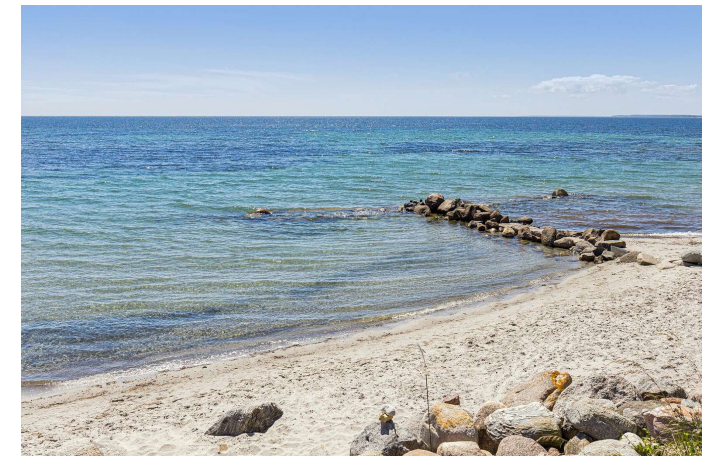
Anneks



Strandgrund



Strandgrund



Stranden

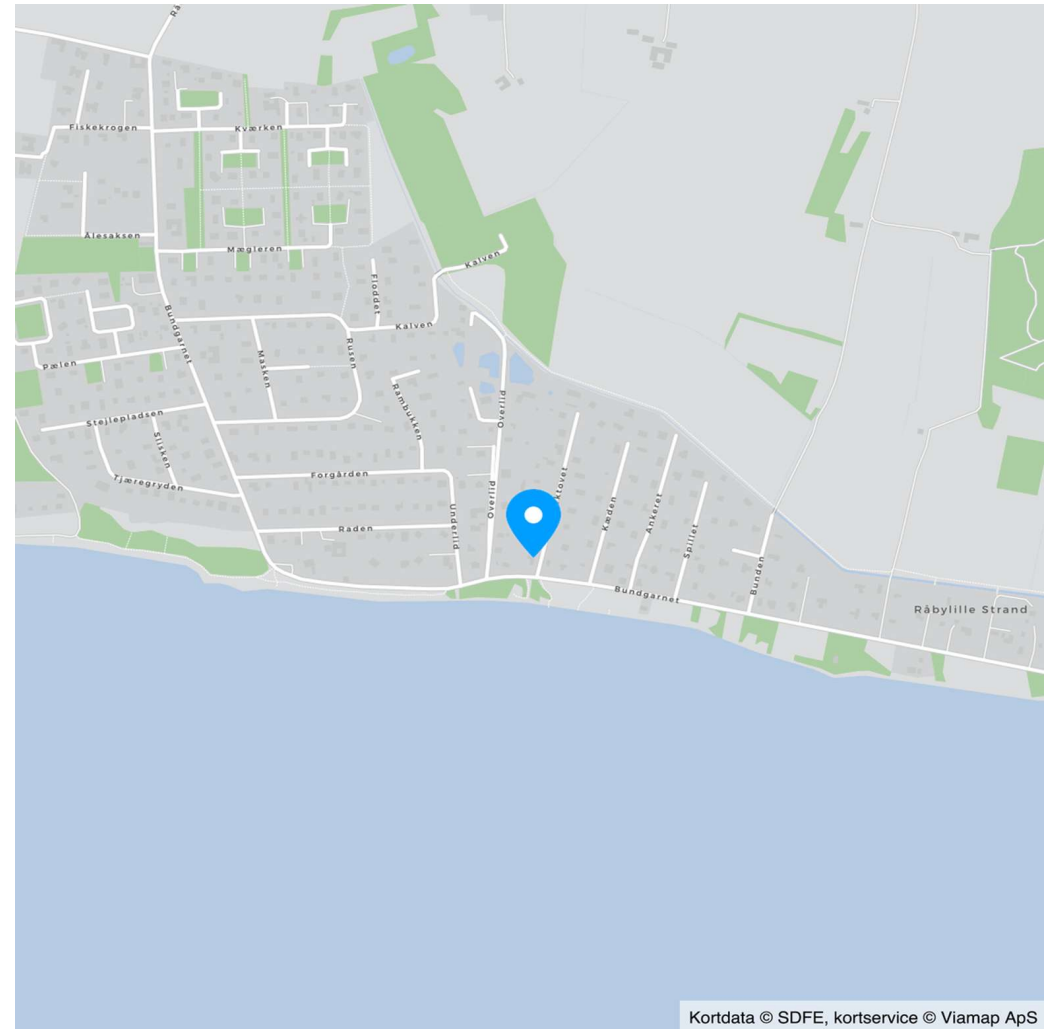
Adresse: Stræktovet 1, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 611-3764  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 03.07.2026



Alle plan (1x1)



Adresse: Stræktovet 1, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 611-3764  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 03.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 48kd Råbylille By, Elmelunde m.fl.  
BFE-nr.: 2602858, 2602618  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2016

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.044.000  
Grundværdi: 1.216.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.435.200  
Grundlag for grundskyld: 972.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 3.297 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 379 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 86 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Øvrige arealer: 40 m<sup>2</sup>  
Udhus: 19 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 - Stræktovet 1 (BFE-nr. 2602858)**

- Nr. 1: 08.01.1941 - Dok om byggelinier mv, Vedr 48Z  
- Nr. 2: 09.04.1965 - Dok om færdselsret mv, forbud mod bebyggelse mv, Vedr 48Z  
- Nr. 3: 14.12.2012 - Vedtægt for Råbylille Dige-, Kystsikrings- og Afvandingsslag.

**Servitutter - Bundgarnet 52 (BFE-nr. 2602618)**

- Nr. 1: 08.01.1941 - Dok om byggelinier mv, Vedr 48Z  
- Nr. 2: 09.04.1965 - Dok om færdselsret mv, forbud mod bebyggelse mv, Vedr 48Z  
- Nr. 3: 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):

Vaskemaskine, Opvaskemaskine, Kogeplade, Køle/fryseskab, Emhætte, Ovn

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger har udarbejdet liste over indbo/effekter som ikke medfølger i handlen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stræktovet 1, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 611-3764  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 03.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat 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, 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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Stræktovet 1, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 611-3764  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 03.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.420	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	13.133	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	2.705	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	131	I alt	kr.	5.033.601
Digelag	kr.	5.000			
Grundejerforening	kr.	1.200			
Vejlaug	kr.	500			
Skorstensfejning, anslået	kr.	750			
Husforsikring	kr.	1.341			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.179			

**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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.650 md. / 331.800 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.890 md. / 262.678 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Stræktovet 1, Råbylille, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 611-3764  
Ejerudgift/md.: kr. 3.098

Dato: 03.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.279.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Realkreditpantebrev - Totalkredit A/S	1.279.000	12.06.2026

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.

**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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Anneks**

Køber gøres opmærksom på at annekset ikke er godkendt til beboelse.

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.

**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.

# 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.