



REAL

Hortensiavej 6, Ulvshale, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	65
Kontantpris	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.854	Grund m2	1.262
Byggear	1979		

Sagsnr. **611-3567**

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: Hortensiavej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3567
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 30.09.2025



Beskrivelse:

Attraktiv beliggenhed tæt på Ulvshale Strand

Beliggenheden er et stort aktiv – huset ligger i et naturskønt og fredeligt område tæt på den populære Ulvshale Strand, som er kendt for sin børnevenlighed, smukke natur og nærhed til både skov og vand.

Lyst og opdateret indre med nye gulve (2024)

Huset fremstår indbydende med en dejlig, lys atmosfære, nye gulve fra 2024 og brændeovn i stuen, som sammen skaber en moderne, men hyggelig sommerhusstemning.

Gode udearealer og flere terrasser

Der er direkte adgang fra stuen til en stor træterrasse og en dejlig, ugeneret have med græs – perfekt til leg og afslapning. Den sydvestvendte terrasse giver optimale solforhold hele dagen.

Masser af praktisk plads – carport og 2 udhuse

Ejendommen byder på gode opbevaringsmuligheder med carport og to rummelige udhuse, som både kan bruges til opbevaring og indrettes som værksted eller hobbyrum.

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: Hortensiavej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3567
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 30.09.2025

Charmerende sommerhus med ugeneret have og skøn beliggenhed ved Ulvshale Strand

Velkommen til Hortensiavej 6 – et dejligt sommerhus, der byder på ro, hygge og masser af plads til både afslapning og samvær. Huset har en funktionel og indbydende planløsning med entré, der har god plads til overtøj, og en hyggelig stue med flotte, nyere gulve fra 2024 samt en brændeovn, der skaber den helt rette stemning på kølige dage. Sommerhuset opvarmes desuden med luft til luft varmepumpe.

Det lyse køkken ligger i åben forbindelse med stuen og indbyder til madlavning og hyggelige stunder med familie og venner. Huset rummer tre gode soverum med højt til loftet og skabsplads, således der er plads til alle.

Fra stuen er der direkte udgang til en skøn delvist overdækket træterrasse, hvor du kan nyde udsigten over den ugenerede have med velplejet græs. Derudover byder huset på en solrig terrasse mod sydvest, perfekt til at nyde solen hele dagen i fred og ro.

Til ejendommen hører desuden en carport samt to gode udhuse, som giver rig mulighed for opbevaring eller indretning af værksted – ideelt for den hobbyinteresserede.

Hortensiavej 6 er det perfekte sommerhus for dig, der ønsker en fredelig oase i kort afstand til badestrand og den omkringliggende natur på Møn.

Ring til RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på tlf. 72170772 allerede i dag og book en fremvisning!

Adresse: Hortensiavej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3567
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 30.09.2025



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken



Spisestue

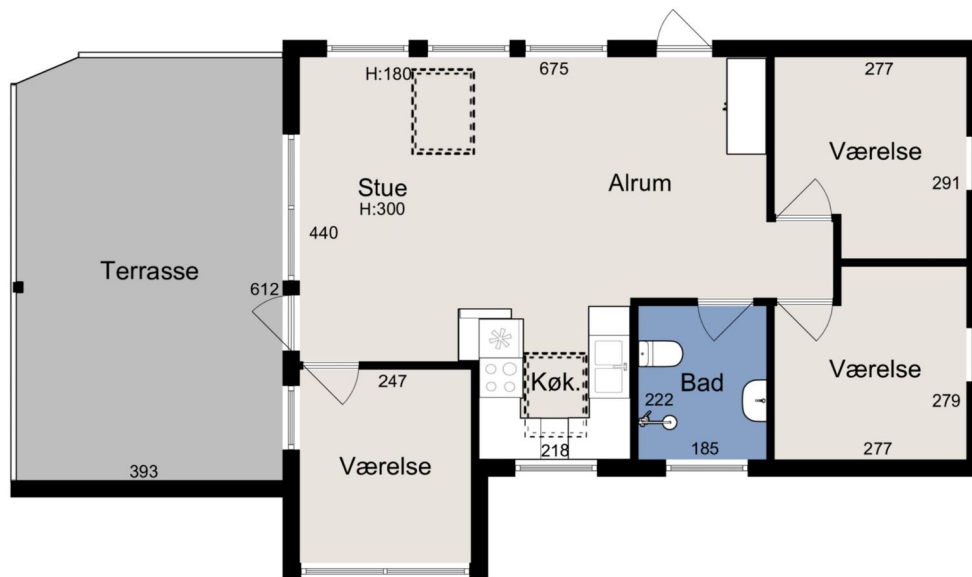


Stue

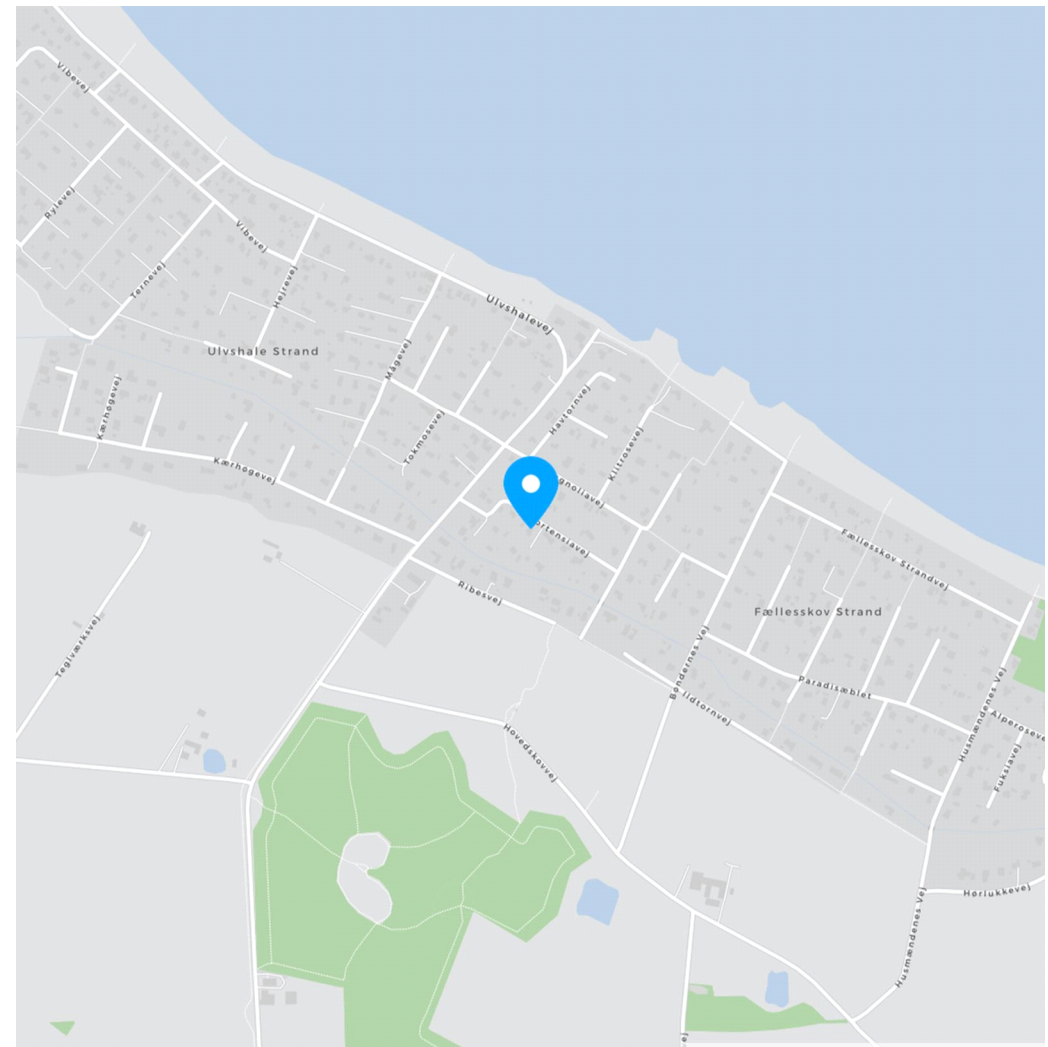
Adresse: Hortensiavej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3567
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 30.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hortensiavej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3567
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 30.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	17 am Udby, Stege Jorder
BFE-nr.:	5387603
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.140.000 kr.
Grundværdi:	498.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	912.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	398.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.262 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	65 m ²
- heraf Overdækket areal	12 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	65 m ²
Andre bygninger:	41 m ²
- heraf Carport	41 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

S 15.01.01 Sommerhusområde Stranden i Ulvshale

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034

Kommuneplanramme S 15.01 Sommerhusområde Hegnede
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.03.1966 lbnr. 936895-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdighedsret mv Filnavn: 29_B-M_169
Nr. 2 lyst d. 10.01.1970 lbnr. 936896-29 Tillægstekst Dok om trixrenseanlæg mv Filnavn: 29_F-M_535
Nr. 3 lyst d. 08.04.1998 lbnr. 8103-29 Tillægstekst Vedtægter for dige og/eller pumpelaug, Vedr 233B, 153B Forprioritet Filnavn: 29_B-M_529

Tilbehør:

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

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: Hortensiavej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3567
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 30.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

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

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 salgsoptillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Hortensiavej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3567
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 30.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.651	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	5.378	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	3.251	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.191	Ejerskiftegebyr grundejerforening	kr.	350
Skorstensfejning	kr.	656		kr.	1.412.102
Grundejerforening	kr.	1.825	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	108	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Ulvshale-Fællesskov Digelag	kr.	2.150	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Ulvshale Fælles Fase 1 lån	kr.	1.041	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

22.252

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.686 md./ 92.226 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.081 md./ 72.977 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: 27.09.2025

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: Hortensiavej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3567
Ejerudgift/md.: kr. 1.854

Dato: 30.09.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ulfshale Lejer- & Grundejerforening Att.: ReviVision

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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-/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 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.

Brændeovn produceret FØR 1. januar 2003:

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

Grundens størrelse

Sælger oplyser at grunden er mindre end noteret på tingbogen. Sælger oplyser at grundens størrelse er 1178 m².

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.