

Tokmosevej 26, Ulvshale, 4780 Stege

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**78**
Kontant	**1.195.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.629**	Grund m^2	**1.248**
Byggeår	**1967**		

Sagsnr. **611-3810**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
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: Tokmosevej 26, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3810
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 11.11.2026



Sommerhus i Ulvshale, tæt på stranden

Sommerhus beliggende i 2. række i Ulvshale

Skønt sommerhus beliggende i Ulvshale på Møns nordside.

Området er naturskønt omgivet af fredede engarealer, skov og strand.

Huset er ældre men fremstår i pæn og velholdt stand.

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

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Tokmosevej 26, Ulvshale, 4780 Stege	Sagsnr.: 611-3810	Dato: 11.11.2026
Kontantpris: kr. 1.195.000	Ejerudgift/md.: kr. 1.629	

Sommerhus i Ulvshale, tæt på stranden med skøn grund

Velkommen til dette hyggelige og velholdte sommerhus, som ligger i dejlige og rolige omgivelser – blot ca. 100 meter fra badestranden. Her får du en skøn grund omkranset af randbeplantning og med en stor, indbydende græsplæne, der indbyder til leg, afslapning og hyggelige sommerdage.

Huset fremstår pænt og velholdt bl.a. med velholdte vinduer og indenfor mødes du af et skønt, lyst indrettet hus med en god og funktionel planløsning og en dejlig rumfornemmelse, ikke mindst takket være loft til kip.

Husets hjerte er den lyse opholdsafdeling, hvor køkkenet ligger i naturlig forbindelse med have-stuen, mens opholdsstuen giver god plads til hyggelige stunder omkring den nye brændeovn. De pæne trægulve bidrager yderligere til husets varme, lyse og hyggelige atmosfære.

Boligen rummer desuden badeværelse med brus, entré, to værelser samt et praktisk gennem-gangsværelse, der giver gode muligheder for indretning efter behov.

Opvarmningen sker primært via luft-til-luft-varmepumpe, og huset har desuden frisklufttilførsel fra SolarVenti samt mulighed for opvarmning med el og brændeovn. Fibernet indlagt.

Udendørs venter en dejlig og rummelig grund, hvor den store græsplæne giver masser af plads til sommerens aktiviteter, mens den omkringliggende beplantning og terrasserne skaber en hyggelig og privat ramme om huset. Til ejendommen hører desuden carport.

Beliggenheden tæt på stranden er et stort plus. Her får du et sommerhus med en attraktiv be-liggenhed, en skøn grund og et lyst og indbydende hus med gode muligheder for at sætte dit helt eget præg.

Et hyggeligt og velholdt sommerhus med en lys og behagelig indretning, plads til både afslap-ning, nærvær og gode dage ved vandet – klar til at danne rammen om nye minder.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Tokmosevej 26, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3810
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 11.11.2026



Havudsigt



Stue



Stue



Udestue



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Tokmosevej 26, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3810
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 11.11.2026



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Stue



Udestue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Tokmosevej 26, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3810
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 11.11.2026



Stue



Udestue



Køkken



Soveværelse



Køkken



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Tokmosevej 26, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3810
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 11.11.2026



Set fra haven



Set fra haven



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Tokmosevej 26, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3810
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 11.11.2026



Udendørs



Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

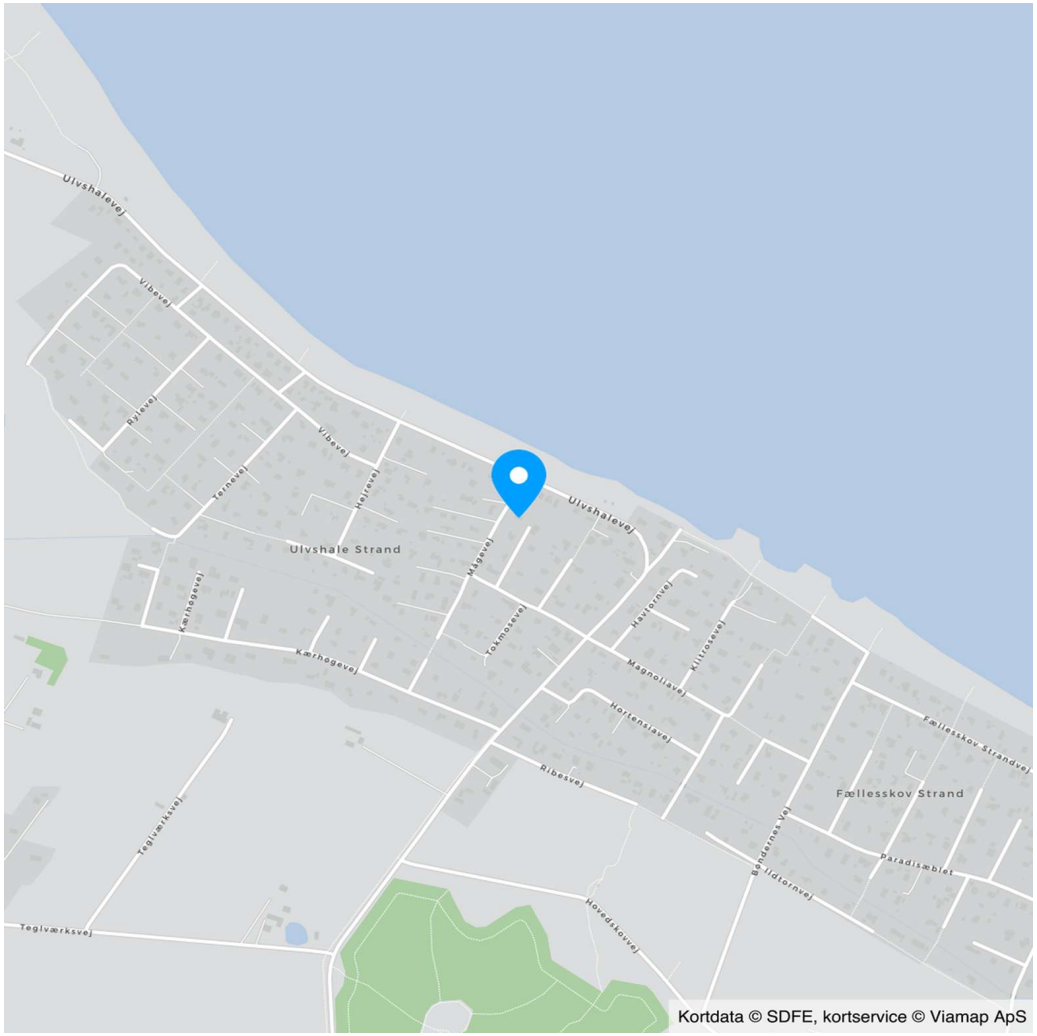
Adresse: Tokmosevej 26, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3810
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 11.11.2026



Alle plan (2x3)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Tokmosevej 26, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3810
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	158f Hegnede, Stege Jorder
BFE-nr.:	5386082
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.233.000
Grundværdi:	642.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	986.400
Grundlag for grundskyld:	513.600

Arealer**

Grundareal:	1.248 m^2
Boligareal i alt:	78 m^2
- heraf Sommerhus	77 m^2

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

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

Komfur, Emhætte, Køle/fryseskab, Vaskemaskine

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 03.06.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 2: 07.01.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 3: 13.06.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 08.04.1998 - Vedtægter for dige og/eller pumpelaug, Vedr 233B, 153B Forprioritet
- Nr. 5: 19.10.2009 - N/A

Planer
Kommuneplan S 15.01 - Sommerhusområde Hegnede
Lokalplan S 15.01.01 - Sommerhusområde Stranden i Ulvshale

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Tokmosevej 26, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3810
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 stød"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Tokmosevej 26, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3810
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.031
Grundskyld	kr.	6.934
Renovation	kr.	2.705
Rottebekæmpelse	kr.	114
Digelag	kr.	2.150
Grundejerforening	kr.	1.900
Skorstensfejning	kr.	709
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.543

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Gebyr til grundejerforening ifm. ejerskifte	kr.	350
I alt	kr.	1.210.577

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.882 md. / 82.582 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.448 md. / 65.379 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Tokmosevej 26, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3810
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 11.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.