



REAL

Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	42
Kontantpris	1.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.988	Grund m2	402
Byggear	1935		

Sagsnr. **611-2894**

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: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

50 meter fra vandkanten kan du nu få dit helt eget fristed

Her får du:

Et hyggeligt og velholdt sommerhus men den helt rigtige kombination af charme og moderne komfort.

Haven er charmerende med ældre beplantning og flere hyggelig kroge med sol og læ, så du kan nyde udelivet hele dagen.

Beliggenheden i 1. række er en liga for sig. Samtidig med at du kan nyde haven og lyden af havet fra din egen lukkede oase.

Hvis sommerhuset har fanget din opmærksomhed, skal du ikke snyde dig selv for en fremvisning!

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage. Kontakt os for en aftale om fremvisning på telefon 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: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.01.2026

50 meter til stranden – og nyt tag fra 2023!

Velkommen til et hyggeligt sommerhusliv! Her i Ulvshale, lige ud til en af Møns skønneste badestrande, finder du dette charmerende og velholdte fritidshus – og ja, du kan bogstaveligt talt tage morgenkaffen med i hånden og gå direkte ned til vandet i badekåben.

Området emmer af ro og natur – fredede enge, grønne skove og en strand, der strækker sig så langt øjet rækker. Her er masser af plads til at trække vejret, koble af og nyde det rige fugle- og dyreliv, som området byder på.

Huset er hyggeligt og indbydende – og det kan mærkes, at det er blevet passet godt på. Indretningen er enkel og funktionel med et lyst og åbent køkken-alrum, hvor sprossede vinduer lukker masser af lys ind. Her er plads til både madlavning og små hyggestunder ved spisebordet.

Badeværelset er pænt og lyst med bruseniche, og soveværelset har god skabsplads og en rar stemning. Stuen er husets samlingspunkt – med brændeovn til de kølige aftener og en afslappet atmosfære, hvor man bare har lyst til at smække benene op. Her er der god plads til både spisebord og sofahjørne, og så er der direkte adgang til en sydvendt, overdækket terrasse.

Terrassen vender ud mod haven, så du kan sidde ude i både sol og regn og nyde livet i fred og ro. Haven er skærmet med beplantning, og der er flere små hyggelige kroge med sol og læ – lige til at slå sig ned med en god bog eller et glas vin i aftensolen.

Kort sagt: et ægte sommerhus med en af de bedste placeringer, du kan finde – og så med nyt tag fra 2023.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro viser gerne frem alle ugens dage – ring og aftal en tid på 72 17 07 72.

Adresse: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

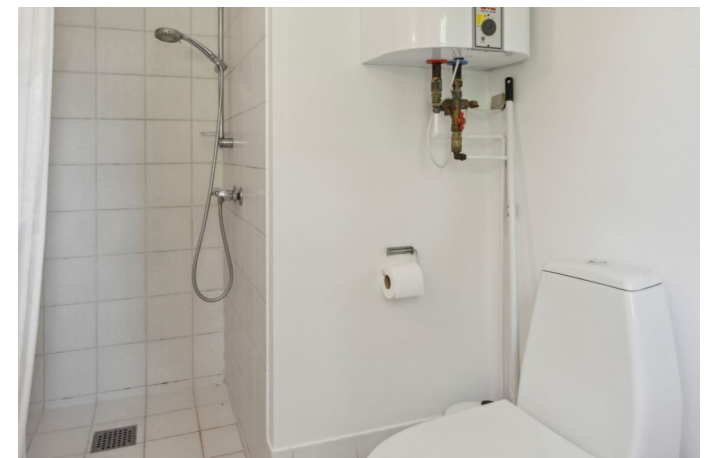
Dato: 31.01.2026



Adresse: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	31 b Hegnede, Stege Jorder
BFE-nr.:	5385755
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Elvarme, Luft til luft varmepumpe
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.075.000 kr.
Grundværdi:	659.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	860.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	527.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	402 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	42 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	42 m ²
Andre bygninger:	12 m ²
- heraf Udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan s 15.01.01 Sommerhusområde Stranden i Ulvshale

Kommuneplan:

Kommuneplan 2018

Kommuneplanstrategi: Planstrategi 2019

Kommuneplanramme: Rammenummer: S 15.01

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.05.1971 lbnr. 937546-29 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv
Filnavn: 29_B-M_26

Nr. 2 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):
Komfur - Gorenje, Emhætte - Gorenje, Mikroovn - ukendt, Køleskab - ukendt.

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: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej 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, Luft til luft varmepumpe
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, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.386	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	7.117	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.828
Husforsikring	kr.	3.268	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Grundejerforening	kr.	1.805	Ejerskiftegebyr til Grundejerforeningen	kr.	350
Skorstensfejning	kr.	531		kr.	1.210.228
Renovation - Anslået	kr.	3.500	I alt		
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Digelag - Anslået	kr.	2.100	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Digelag - Anslået	kr.	1.050	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		23.858			

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 6.541 md./ 78.490 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.322 md./ 63.866 år v/24,50%
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: 31.01.2026
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: 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: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ulfshale Leje- og Grundejerforening c/o Revivision Marlene Hansen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB.

At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

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 ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. 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.

Udlejning

Sommerhuset er pt. udlejet via Feriepartner - Denne udlejning skal respekteres af køber.



Adresse: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 31.01.2026

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.