

REAL



Paradisæblet 63, Udby, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	80
Kontantpris	1.575.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.361	Grund m2	1.251
Byggear	1990		

Sagsnr. **611-3638**

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: Paradisæblet 63, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 611-3638
Ejerudgift/md.: kr. 2.361

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velholdt sommerhus 3 min. fra Ulvshale Strand – oplagt til børnefamilien

Er du på udkig efter et velholdt og velindrettet sommerhus, med ægte sommerhusstemning?

Og skal det ligge i en attraktiv sommerhusudstyknig med kort afstand til vandet?

Sætter du samtidig pris på en stor grund med plads til udfoldelser og et dejligt terrassemiljø?

Så behøver du ikke at lede længere - Paradisæblet 63 kan blive dit nu!

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for aftale om fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.

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: Nicolaj Thorsbro



Adresse: Paradisæblet 63, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 611-3638
Ejerudgift/md.: kr. 2.361

Dato: 31.01.2026

Velholdt sommerhus 3 min. fra Ulvshale Strand – oplagt til børnefamilien

Drømmer du om et sommerhus, der både er velindrettet, velholdt og ligger få skridt fra vandet? Så behøver du ikke lede videre – Paradisæblet 63 giver dig det hele.

Huset ligger i en rolig og attraktiv udstykning ved Ulvshale Strand på Møn – et område, der er elsket af både danske og udenlandske feriegæster. Her er trygt, naturskønt og masser af luft til børnene. Samtidig tager turen fra København kun ca. 1 time og 30 minutter, hvilket gør weekender og spontane besøg lette at få til at ske.

Sommerhuset er opført i 1990 og er løbende passet af nuværende ejer. Indretningen fungerer rigtig godt til børnefamilien med et stort køkken/alrum og stue i ét, der samler hele holdet, og med fire soveværelser er der plads til både familie og overnattende gæster. Desuden dejligt lyst badeværelse med bruseniche.

Den sydvendte have er enkelt anlagt med græsplæne og randbeplantning – perfekt til leg, solbadning og grill samt yderligere bebyggelse såsom shelter/anneks. På grunden findes desuden to udhuse/redskabsrum med god plads til kajak, havemøbler mm..

Huset sælges med indbo (ekskl. personlige effekter) og der er en igangværende udlejningsaftale via Novasol, hvor der allerede er bookinger for kommende sæson. Lejeindtægterne tilfalder naturligvis køber, og aftalerne skal blot respekteres.

Kan du se dig selv som næste ejer af Paradisæblet 63?

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for aftale om fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.

Adresse: Paradisæblet 63, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 611-3638
Ejerudgift/md.: kr. 2.361

Dato: 31.01.2026



Spisestue



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken

Adresse: Paradisæblet 63, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 611-3638
Ejerudgift/md.: kr. 2.361

Dato: 31.01.2026



Badeværelse



Soveværelse



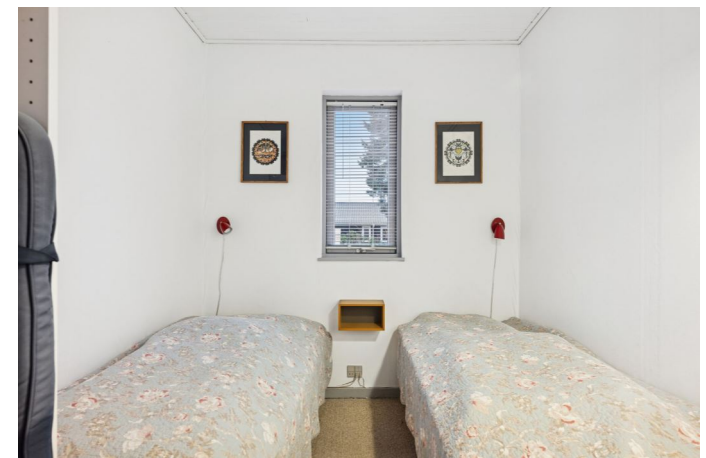
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Paradisæblet 63, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 611-3638
Ejerudgift/md.: kr. 2.361

Dato: 31.01.2026



Overdækket terrasse



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven



Set fra vejen

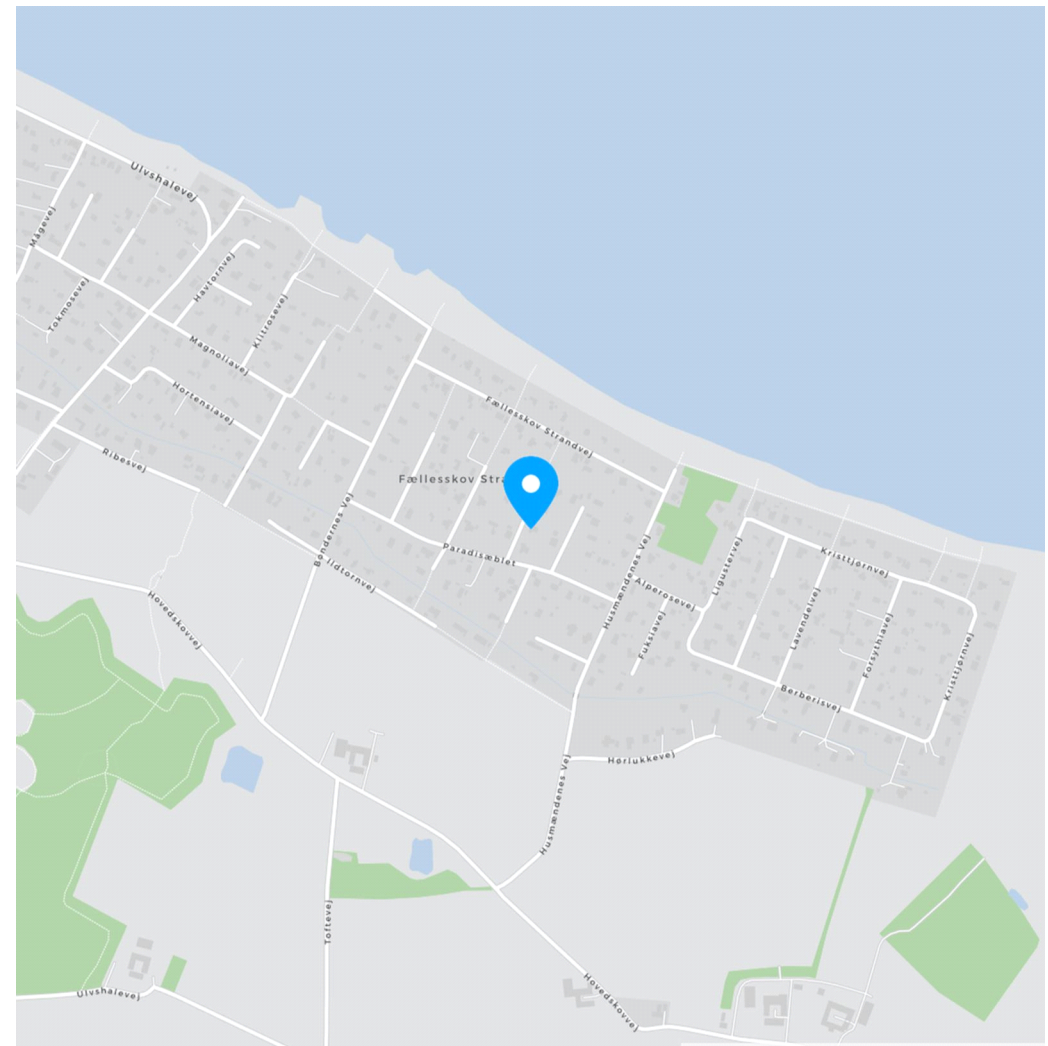
Adresse: Paradisæblet 63, Udby, 4780 Stege

Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 611-3638

Ejerudgift/md.: kr. 2.361

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Paradisæblet 63, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 611-3638
Ejerudgift/md.: kr. 2.361

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	63 dØ Udby, Stege Jorder
BFE-nr.:	5387889
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.795.000 kr.
Grundværdi:	852.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.436.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	681.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.251 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	80 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	80 m ²
Andre bygninger:	18 m ²
- heraf Carport	18 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
S 15.01 Sommerhusområde Hegnede
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.10.1966 lbnr. 937426-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdighedsret mv Filnavn: 29_B-M_529
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):
Vaskemaskine Beko, opvaskemaskine Whirlpool, glaskeramisk komfur Atlas, køle-/fryseskab Bosch, emhætte Silverline.

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: Paradisæblet 63, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 611-3638
Ejerudgift/md.: kr. 2.361

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring G/S
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: Ingen

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Paradisæblet 63, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 611-3638
Ejerudgift/md.: kr. 2.361

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.324	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.575.000
Grundskyld	kr.	9.202	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Renovation	kr.	2.705	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.350
Grundejerforening	kr.	1.825	Gebyr til grundejerforening	kr.	350
Ulvshale-Fællesskov Digelag	kr.	2.150	I alt	kr.	1.592.877
Rottebekæmpelse	kr.	127			
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

28.332

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 8.592 md./ 103.100 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.991 md./ 83.897 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: Paradisæblet 63, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 611-3638
Ejerudgift/md.: kr. 2.361

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	728.278	728.278	565.671	DKK	1	38.373	25,25	4,16			Nej	

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Afvigelser BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er afvigelser i forhold til BBR, idet skur sammenbygget med huset ca. 6m2 , skur bagerst i haven ca. 12 m2 samt overdækket terrasse ca. 14 m2 ikke er registreret i BBR.

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.