

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Sølvgranen 17, Ulvshale, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	70
Kontant	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.692	Grund m ²	1.202
Byggeår	1996		

Sagsnr. **611-3676**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sølvgranen 17, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3676
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 29.06.2026



Ægte sommerhusstemning midt i Ulvshale Skovs flotte natur

Er du på udkig efter et sommerhus midt i naturen?

Og må det samtidig gerne være i rolige og fredelige omgivelser?

Gør det heller ikke noget, at du har skov, strand og åbne vidder indenfor kort afstand?

Så byder Sølvgranen 17 i Ulvshale Skov på en helt særlig mulighed.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på telefon 72170772 for en 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: Sølvgranen 17, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3676
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 29.06.2026

Ægte sommerhusstemning midt i Ulvshale Skovs flotte natur

Drømmer du om ro, natur og ægte sommerhusstemning – langt fra hverdagens tempo? Så byder Sølvgranen 17 på en helt særlig mulighed midt i Ulvshale Skovs fredelige og naturskønne omgivelser.

Her bor du i et af Møns mest unikke naturområder, hvor stilheden kun brydes af fuglesang og vinden i trækrønerne. Området er kendt for sin rå og uspolerede natur med åbne, fredede engarealer, et rigt dyreliv og en sjælden nærhed til vandet. Samtidig er der blot ca. 3 km til den populære Ulvshale Strand – en af Møns bedste badestrande – som kan nås både via landevej eller gennem den smukke skov.

Sommerhuset fremstår lyst og indbydende med en god og funktionel indretning. Du bydes velkommen i entré/gang med adgang til boligens rum. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen, hvor lyset strømmer ind, og hvor varmepumpen sikrer et behageligt indeklima året rundt. Fra stuen er der direkte udgang til haven, så ude- og inde liv smelter naturligt sammen.

Boligen rummer to gode soveværelser med i alt fire sovepladser samt et lyst flisebadeværelse med bruseniche.

Grunden er en klassisk skovgrund med fyr, gran og birk, som skaber en stemningsfuld ramme om huset og giver optimale betingelser for både afslapning og naturoplevelser – ofte med rådyr og andet vildt som nærmeste naboer.

Herudover får du et mindre udhus/anneks samt indkørsel med carport og god plads til bilen.

Der er indlagt fibernet, så du nemt kan kombinere ferie med hjemmearbejde – hvis du da har lyst til at gå indenfor.

Et skønt fristed for dig, der søger natur, ro og ægte sommerhusliv i nogle af Møns smukkeste omgivelser.

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

Adresse: Sølvgranen 17, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3676
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 29.06.2026



Stue



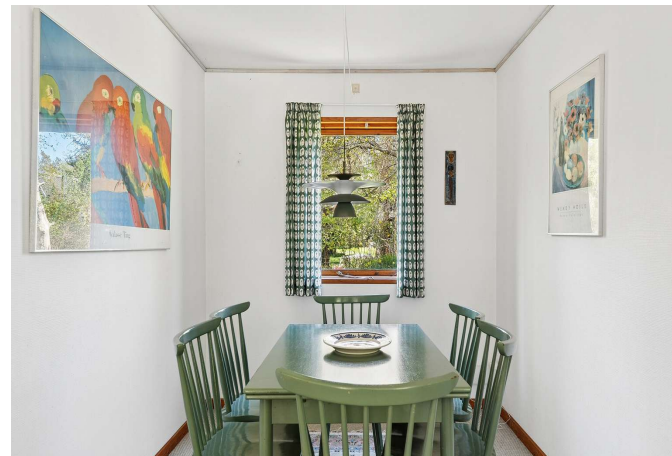
Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Sølvgrenen 17, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3676
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 29.06.2026



Spisestue



Køkken



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

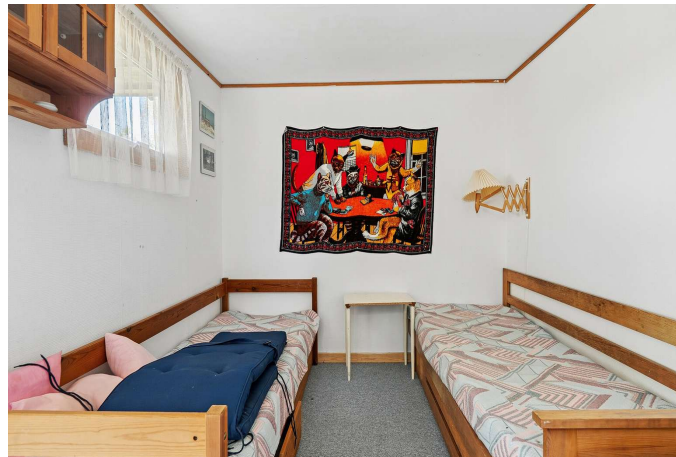
Adresse: Sølvgranen 17, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3676
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 29.06.2026



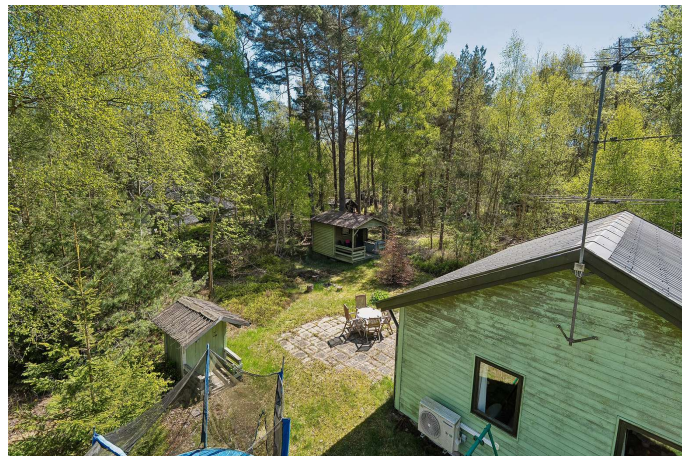
Anneks



Anneks



Anneks



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra haven

Adresse: Sølvgranen 17, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3676
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

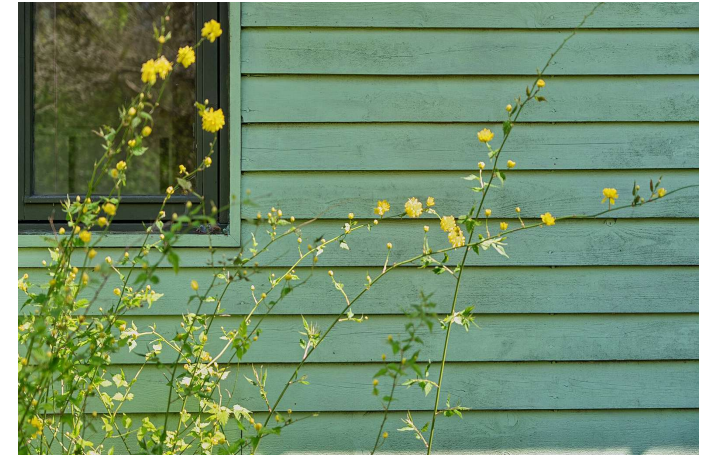
Dato: 29.06.2026



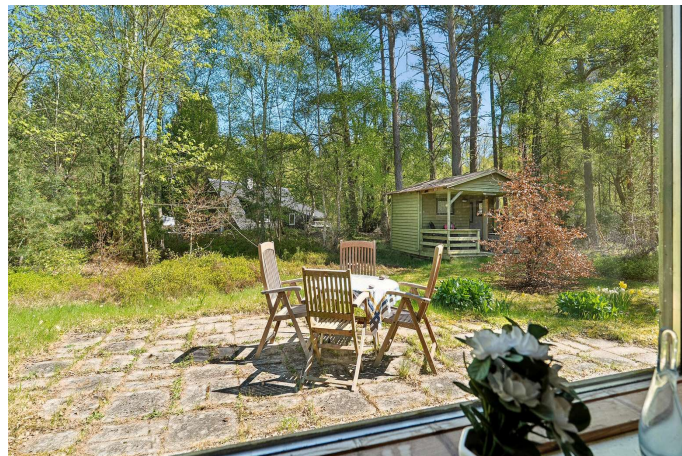
Set fra haven



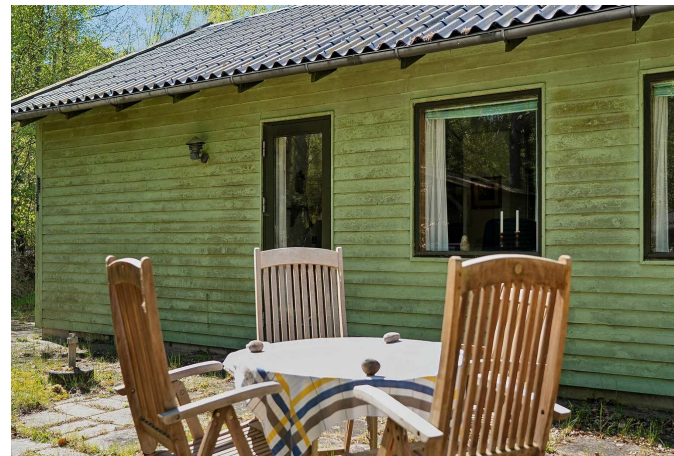
Overdækket terrasse aneks



Omgivelser



Terrasse



Terrasse



Stranden

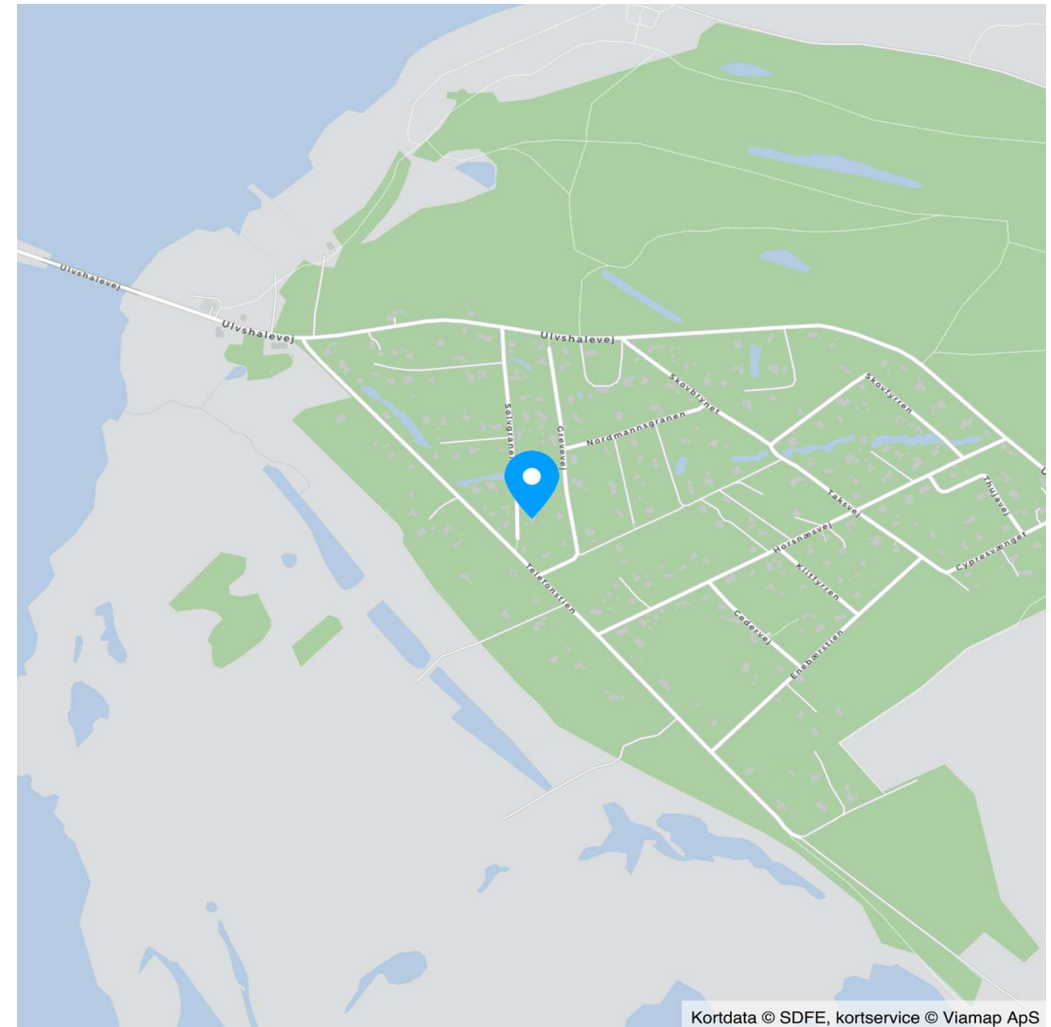


Adresse: Sølvgranen 17, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3676
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 29.06.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sølvgranen 17, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3676
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 257an Ulvshale, Stege Jorder
BFE-nr.: 5388161
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.381.000
Grundværdi: 495.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.104.800
Grundlag for grundskyld: 396.000

Arealer**

Grundareal: 1.202 m²
Boligareal i alt: 70 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 17 m²
Carport: 21 m²
Udhus: 5 m²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 28.04.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv

Planer

Kommuneplan S 15.03 - Sommerhusområde Ulvshale
Lokalplan S 15.03.01 - Sommerhusområde Skoven i Ulvshale

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Emhætte (Tecnowind), Komfur (Zanussi, Glaskeramisk), Vaskemaskine (Scandomestic), Sælger kan ikke indestå for hvidevarernes funktionsdygtighed, idet de alle er af ældre dato.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter, spisebordslampe, lampe over sofabord, lampe i annek.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sølvgranen 17, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3676
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 29.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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 rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Sølvgranen 17, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3676
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 29.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.634	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	5.346	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	2.705	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Rottebekæmpelse	kr.	136	Gebyr til grundejerforeningen for registrering af ejerskifte	kr.	350
Grundejerforening	kr.	1.900	I alt	kr.	1.411.777
Husforsikring	kr.	4.586			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.307			

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 7.784 md. / 93.403 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.161 md. / 73.928 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: Sølvgranen 17, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 611-3676
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 29.06.2026

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:

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 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

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.

Internationale beskyttelsesområder

Ejendommen er beliggende i et område med Internationale beskyttelsesområder, hvilket betyder at der kan være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen. Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder. Der henvises til ejendomsdatarapport, som kan rekvireres hos ejendomsmægler.

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.