

REAL



Paradisæblet 16, Udby, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	73
Kontant	2.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.274	Grund m ²	1.282
Byggeår	2019		

Sagsnr. **611-3776**

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: Paradisæblet 16, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 611-3776
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 17.07.2026



Nyd ferielivet i naturskønne Ulvshale

Attraktiv beliggenhed i det populære sommerhusområde Ulvshale tæt på strand og skov.

Lyst opholdsmiljø med loft til kip, åbent køkken/alrum og 3 gode værelser.

Stor, solrig terrasse med delvis overdækning og udgang fra stuen.

Ugeneret have med god plads til leg, afslapning og lange sommerdage.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - Book en fremvisning på tlf. 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: Martin Ryberg

Adresse: Paradisæblet 16, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 611-3776
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 17.07.2026

Lyst og indbydende sommerhus nær en af Møns bedste badestrande

Velkommen til Paradisæblet 16 – et velholdt og stemningsfuldt sommerhus, hvor ro, natur og nærhed til stranden danner de perfekte rammer om ferielivet. Her får I et lyst og indbydende fritidshus med en god planløsning, store terrassearealer og en ugeneret have, beliggende i et af Møns mest eftertragtede sommerhusområder.

Boligen byder på en lys entré med adgang til husets badeværelse samt to gode værelser. Husets naturlige samlingspunkt er det hyggelige køkken i åben forbindelse med alrummet og stuen, hvor loft til kip og de store vinduespartier skaber en dejlig rummelighed og et fantastisk lysindfald. Her er god plads til både afslapning og hyggelige middage med familie og venner. Fra opholdsrummet er der desuden adgang til endnu et værelse samt en god hems med ekstra sovepladser.

Fra stuen træder I direkte ud på den store, delvist overdækkede træterrasse, som smyger sig omkring huset og giver mulighed for at finde både sol og skygge dagen igennem. Her kan sommerdagene nydes i fredelige omgivelser med udsigt til den grønne, velanlagte have, der er omkranset af beplantning og giver masser af privatliv. Haven er anlagt med græsplæne og enkelte træer, så den både er nem at holde og indbyder til leg, afslapning og udeliv.

Ulvshale er kendt for sin enestående natur med den kilometerlange sandstrand, det fredede skovområde og det rige dyreliv. Her er der rig mulighed for gåture, cykling, badeture og naturoplevelser året rundt, samtidig med at Steges hyggelige handelsliv, caféer og restauranter ligger blot en kort køretur væk. I haven er der jævnligt besøg af rådyr og harer og nærmest hele året er fuglesang et sikkert indslag.

Paradisæblet 16 er det oplagte valg for jer, der søger et klassisk og velholdt sommerhus med en skøn atmosfære, gode udearealer og en attraktiv beliggenhed tæt på strand og natur.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - Book en fremvisning på tlf. 72170772

Adresse: Paradisæblet 16, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 611-3776
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 17.07.2026



Haven



Indendørs



Køkken



Køkken



Køkken

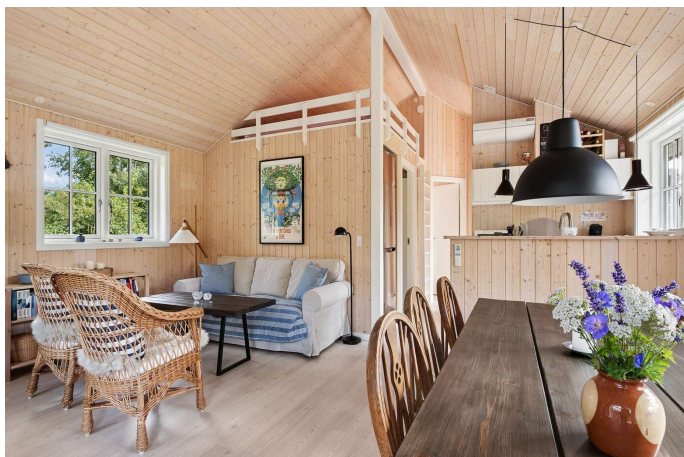


Spiseplads

Adresse: Paradisæblet 16, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 611-3776
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

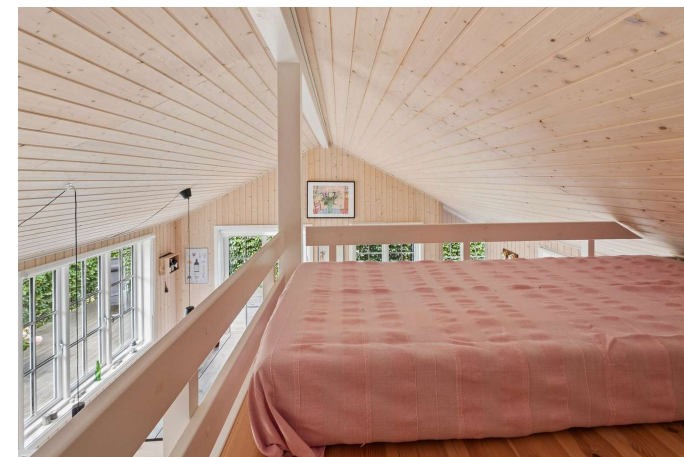
Dato: 17.07.2026



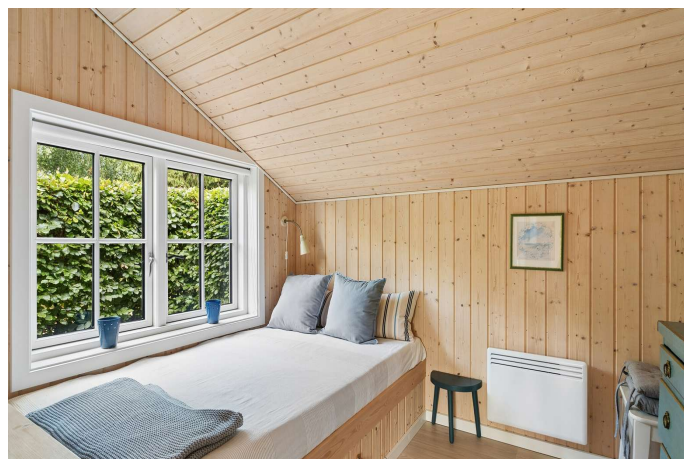
Spiseplads



Stue



Hems



Alkove



Soveværelse

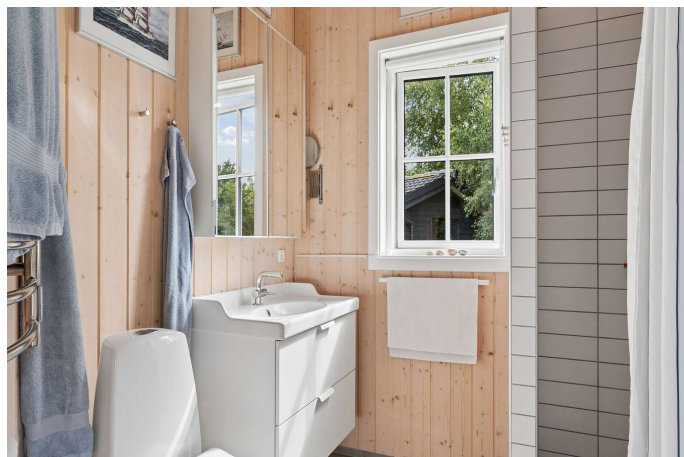


Værelse

Adresse: Paradisæblet 16, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 611-3776
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 17.07.2026



Badeværelse



Badeværelse



Køkken



Værelse



Terrasse



Haven

Adresse: Paradisæblet 16, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 611-3776
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 17.07.2026



Terrasse



Haven



Carport



Set fra vejen



Haven

Adresse: Paradisæblet 16, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.095.000

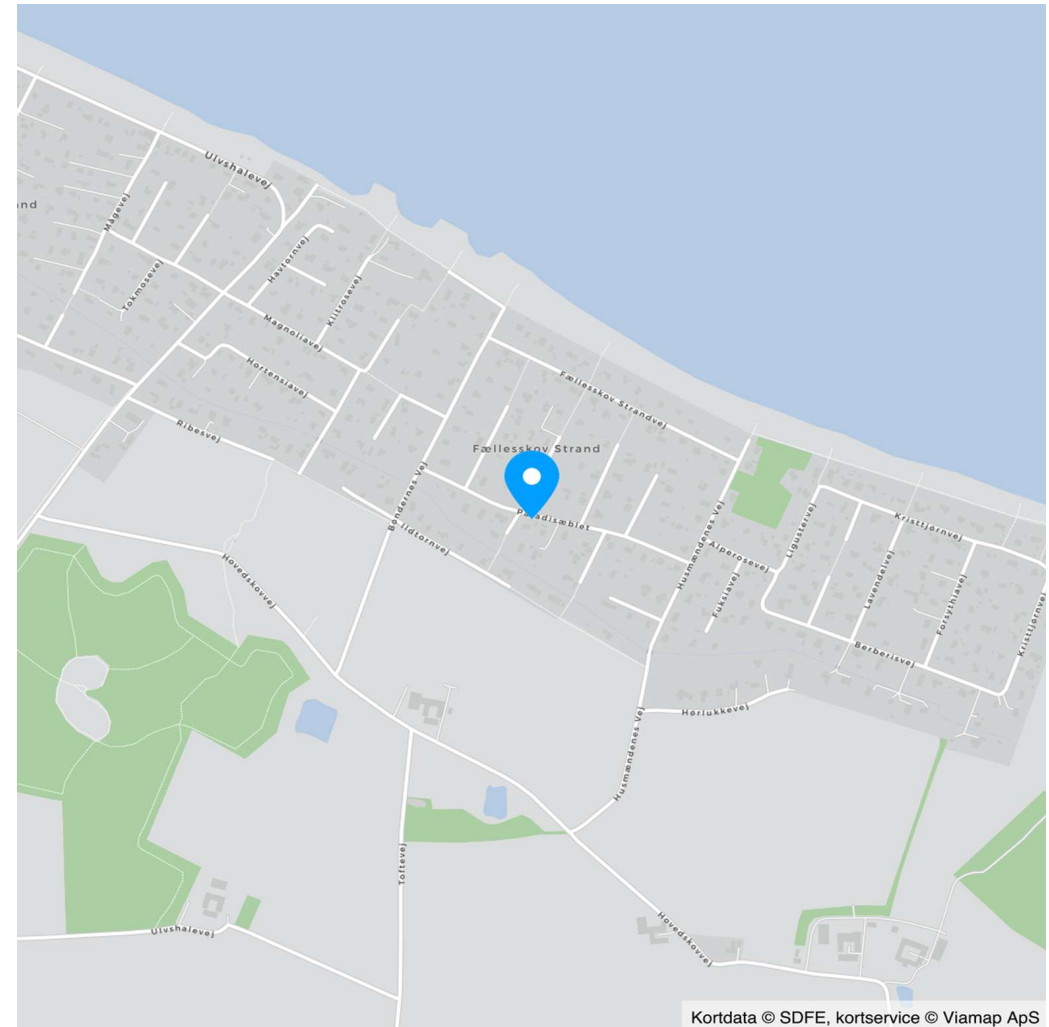
Sagsnr.: 611-3776
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 17.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Paradisæblet 16, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 611-3776
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 17.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 63fb Udby, Stege Jorder
BFE-nr.: 5387917
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.062.000
Grundværdi: 656.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.649.600
Grundlag for grundskyld: 524.800

Arealer**

Grundareal: 1.282 m²
Boligareal i alt: 73 m²
Øvrige arealer:
Carport: 24 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: 17.04.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv
- Nr. 2: 08.04.1998 - Vedtægter for dige og/eller pumpelaug, Vedr 233B, 153B Forprioritet

Planer

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

Tilbehør:

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

Ovn, Emhætte, Kogeplade, Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (LG), Køle/fryseskab (LG), Mikrobølgeovn, Senseo kaffemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger har udarbejdet en liste

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Paradisæblet 16, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 611-3776
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 17.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Ida 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 varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

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 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Paradisæblet 16, Udby, 4780 Stege
 Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 611-3776
 Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 17.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.413	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	7.085	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	2.705	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Rottebekæmpelse	kr.	126	I alt	kr.	2.115.627
Ulvshale-Fællesskov Digelag	kr.	2.150			
Grundejerforening - Anslået	kr.	1.825			
Husforsikring	kr.	1.663			
Katastrofefond Ulvshale - Fællesskov	kr.	3.324			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	27.291		

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.687 md. / 140.239 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.251 md. / 111.014 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: 09.07.2026

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: Paradisæblet 16, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 611-3776
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 17.07.2026

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

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.

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. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, 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

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.