

REAL



Telefonstien 46, Ulvshale, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	105
Kontantpris	2.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.704	Grund m2	1.847
Byggear/ombygget	1979/2014		

Sagsnr. **611-3573**

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: Telefonstien 46, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3573
Ejerudgift/md.: kr. 2.704

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende sommerhus med panoramaudsigt, gæsteanneks og udestue

På en stor naturgrund i det eftertragtede Ulvshale finder du dette charmerende sommerhus med en enestående panoramaudsigt over Stege Bugt og den ikoniske Dronning Alexandrines Bro. Ejendommen byder på både hovedhus og et hyggeligt gæsteanneks samt en glasoverdækning på 20 m², der kan benyttes året rundt.

Her får du fredskovens ro kombineret med åbne vidder og et udsyn, der gør beliggenheden helt unik.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - kontakt os for en aftale 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: Martin Ryberg



Adresse: Telefonstien 46, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3573
Ejerudgift/md.: kr. 2.704

Dato: 28.01.2026

Charmerende sommerhus med panoramaudsigt over Stege Bugt, hyggeligt gæsteanneks og udestue

Det er en sjælden fornøjelse at kunne præsentere dette særdeles charmerende sommerhus, som ligger på en stor naturgrund på hele 1.847 m² i det eftertragtede område ved Ulvshale – tæt på Nyord Broen. Her får du en fantastisk beliggenhed med fredskov på den ene side og en betagende udsigt over engene mod Stege Bugt med den ikoniske Dronning Alexandrines Bro i baggrunden.

Huset er løbende renoveret og moderniseret med respekt for byggestilen og ikke mindst udelivet, hvor her er plads til at børnene kan lege og boltre sig.

Selve sommerhuset byder på 78 m² med en gennemtænkt planløsning og masser af lys. Fra spisepladsen kan du nyde den smukke udsigt, og herfra er der udgang til en solrig træterrasse. Her finder du også en udestue i glas på 20 m², som med fordel kan benyttes hele året – perfekt til lange sommeraftener eller hyggelige stunder i ly for vind og vejr, uden at gå på kompromis med udsigten. Huset rummer desuden en hyggelig opholdsstue med brændeovn, der skaber varme og atmosfære på de kølige dage, et køkken med god arbejdsplads, et indbydende soveværelse med direkte adgang til egen morgenterrasse samt et badeværelse med gulvvarme og bruseniche.

Som en ekstra bonus får du et superhyggeligt gæsteanneks på 27 m², perfekt indrettet med stort soveværelse, skydedør til rum med toilet og håndvask samt adgang til en ugenert udendørsbruser. Hertil kommer isoleret værksted/udhus, carport og brændeskur.

Opvarmes med luft til luft varmepumpe, brændeovn samt elvarme.

Fibernet indlagt for hurtig forbindelse til omverdenen.

Bygningerne fremstår i en harmonisk stil, hvor den røde tråd i arkitekturen giver ejendommen en helhed og et gennemført udtryk.

Her får du et sommerhus med plads til både familien og vennerne – og med en beliggenhed, der virkelig gør indtryk. Kombinationen af fredskovens ro, åbne vidder og udsigten over bugten gør dette sted helt unikt.

Kort sagt: Et sommerhus, der skal opleves!

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

Adresse: Telefonstien 46, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3573
Ejerudgift/md.: kr. 2.704

Dato: 28.01.2026



Adresse: Telefonstien 46, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3573
Ejerudgift/md.: kr. 2.704

Dato: 28.01.2026



Adresse: Telefonstien 46, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3573
Ejerudgift/md.: kr. 2.704

Dato: 28.01.2026



Adresse: Telefonstien 46, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3573
Ejerudgift/md.: kr. 2.704

Dato: 28.01.2026



Adresse: Telefonstien 46, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3573
Ejerudgift/md.: kr. 2.704

Dato: 28.01.2026



Adresse: Telefonstien 46, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3573
Ejerudgift/md.: kr. 2.704

Dato: 28.01.2026



Adresse: Telefonstien 46, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3573
Ejerudgift/md.: kr. 2.704

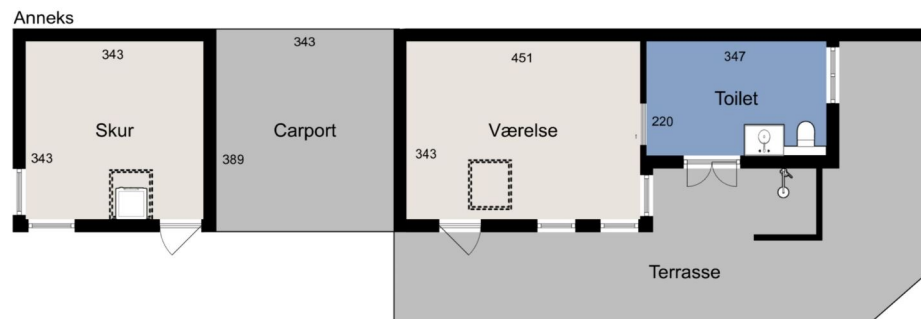
Dato: 28.01.2026



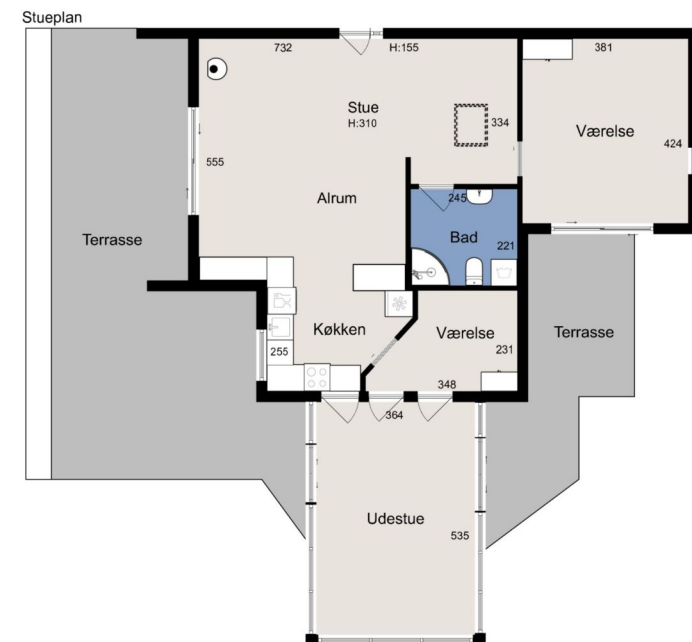
Adresse: Telefonstien 46, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3573
Ejerudgift/md.: kr. 2.704

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Telefonstien 46, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3573
Ejerudgift/md.: kr. 2.704

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	257 aø Ulvshale, Stege Jorder
BFE-nr.:	5388174
Zonestatus:	Sommerhusområde og landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeanstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1979/2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.085.000 kr.
Grundværdi:	1.122.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.668.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	897.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.847 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	98 m ²
- heraf Udestue	20 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	105 m ²
Andre bygninger:	37 m ²
- heraf Carport	14 m ²
- heraf Udhus	9 m ²
- heraf Udhus	14 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

S 15.03.01 Sommerhusområde Skoven i Ulvshale

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034

Kommuneplanramme S 15.03 Sommerhusområde Ulvshale

Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.04.1965 lbnr. 938664-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdighedsret mv Filnavn: 29_F-M_656

Nr. 2 lyst d. 08.05.1971 lbnr. 938665-29 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv Filnavn: 29_B-M_302

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Liebherr køleskab, Electrolux køleskab, Geovent sugearm mini, Siemens ovn, Bosch induktionskogeplade, Siemens
opvaskemaskine, Whirlpool vaskemaskine, Miele tørretumbler.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige
effekter, gråt glasskab ved badeværelse, NJP lamper (2 stk.) i annekset ved sengen, havemøbler.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Telefonstien 46, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3573
Ejerudgift/md.: kr. 2.704

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Storstrøm 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe, 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 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: Telefonstien 46, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3573
Ejerudgift/md.: kr. 2.704

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.507	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	12.118	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Husforsikring	kr.	6.252	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	2.937	Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen	kr.	350
Skorstensfejning	kr.	613	I alt	kr.	2.622.976
Grundejerforening	kr.	1.850			
Rottebekæmpelse	kr.	166			

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

32.443

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.139 md./ 169.673 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.507 md./ 138.084 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: 28.01.2026 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: Telefonstien 46, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3573
Ejerudgift/md.: kr. 2.704

Dato: 28.01.2026

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
Ingen													

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 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 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.

Fuglebeskyttelsesområde: Præstø Fjord, Ulvshale, Nyord og Jungshoved Nor

Levestederne for mange fuglearter forringes eller er direkte true. Fuglebeskyttelsesområder er med til at opretholde og sikre levestederne. I Danmark er områderne især vigtige for mange vandfugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et fuglebeskyttelsesområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Habitatområder

Danmark har 261 habitatområder. Hvert område er udpeget dels for at beskytte dels for at genoprette en gunstig bevaringsstatus for bestemte naturtyper og arter af dyr og planter. NATURA 2000 - Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund.

Ramsarområder

Adresse: Telefonstien 46, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3573
Ejerudgift/md.: kr. 2.704

Dato: 28.01.2026

Danmark har 27 ramsarområder, der er vådområder med særlig betydning for fugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et ramsarområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

RAMSAR22 - Præstø Fjord, Jungshoved Nor, Ulvshale og Nyord.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Der er jf. ejendomsdatarapporten fuglebeskyttelses-, habitat og ramsarområde på ejendommen.

Skovbyggelinjer

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Der er jf. ejendomsdatarapporten skovbyggelinje på ejendommen.

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.