

REAL



## Hejrevej 23, Ulvshale, 4780 Stege

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>75</b>
Kontant	<b>1.845.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.898</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.210</b>
Byggeår/ombygget	<b>1977/2005</b>		

Sagsnr. **611-3673**

**RealMæglerne** Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / [www.realmaeglerne.dk/stege](http://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: Hejrevej 23, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 611-3673  
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 05.05.2026



### **Smuk fritidsbolig nær Ulvshale strand – en perle i naturskønne omgivelser**

Leder du efter et sommerhus med god beliggenhed og med plads til hele familien?

Og vil du også gerne eje et hus der er lidt ud over det sædvanlige?

Er det i orden at der er fred, ro og en betagende have - samt at det ligger tæt på stranden?

Så behøver du ikke at lede længere - Hejrevej 23 ved Ulvshale Strand er lige noget for dig.

**Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og book en 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: Hejrevej 23, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 611-3673  
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 05.05.2026

---

### **Smuk fritidsbolig nær Ulvshale strand – en perle i naturskønne omgivelser**

Velkommen til denne skønne fritidsbolig i den attraktive sommerhusudstyknig ved Ulvshale Strand - få minutters gang fra vandet. Boligen fremstår i særdeles velholdt stand og med sin karakteristiske arkitektur fra 70'erne får du her lidt udover det sædvanlige. Huset er desuden smukt udvidet med en tilbygning fra midt 00'erne - med respekt for den oprindelige arkitektur. Det flade tag bidrager til husets moderne udtryk og harmonerer perfekt med den omgivende natur.

Den rummelige stue med brændeovn er hjertet af hjemmet og kombinerer spise- og opholdsafdeling samt et funktionelt køkken. Fra stuen er der direkte adgang til den sydvendte terrasse, hvor du kan nyde solens stråler dagen lang. Derudover er der monteret Solarflex ventilation, som sikrer et godt indeklima i huset.

Desuden et godt badeværelse med brusenicke samt to hyggelige soveværelser, der giver rig mulighed for afslapning efter en dag ved stranden eller udforskning af de omkringliggende naturområder.

Du får yderligere et anneks (ej godkendt til beboelse) med ekstra sovepladser til gæster. Den store sydvendte have inviterer til leg og afslapning blandt høj randbeplantning og grønne græsa-realer. Derudover findes både carport og udhus, hvilket gør det nemt at opbevare alt fra have-møbler til cykler og ikke mindst bilen.

Kun ca. 200 meter væk ligger Ulvshale strand, kendt som én af øens bedste badestrande direkte ud mod Østersøen. Området omkring Ulvshale byder på fantastiske naturoplevelser og ligger kun ca. 6 kilometer nord for Stege By. En kort køretur gennem Ulvshaleskoven fører dig til Nyord – en ø fyldt med historie og charme, hvor tiden synes at stå stille.

Kan du se Hejrevej 23 som din næste fritidsbolig? Så tøv ikke med at booke en fremvisning.

**Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og book en fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.**

Adresse: Hejrevej 23, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 611-3673  
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 05.05.2026



Udendørs



Terrasse



Terrasse



Udendørs



Udendørs



Udendørs

Adresse: Hejrevej 23, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 611-3673  
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 05.05.2026



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Hejrevej 23, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 611-3673  
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 05.05.2026



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Hejrevej 23, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 611-3673  
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 05.05.2026



Soveværelse



Soveværelse



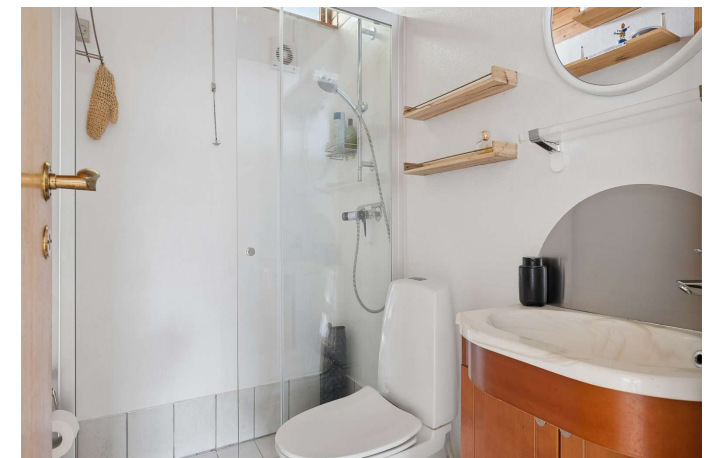
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Hejrevej 23, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 611-3673  
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 05.05.2026



Entre



Anneks



Anneks



Adresse: Hejrevej 23, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 611-3673  
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: sommerhus  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 155ac Hegnede, Stege Jorder  
BFE-nr.: 5386055  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1977/2005

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.303.000  
Grundværdi: 548.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.042.400  
Grundlag for grundskyld: 438.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.210 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 75 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 20 m<sup>2</sup>  
Udhus: 14 m<sup>2</sup>  
Carport: 20 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 13.10.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv  
- Nr. 2: 30.04.1970 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 3: 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):

Komfur, Opvaskemaskine, Køleskab, Emhætte, Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hejrevej 23, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 611-3673  
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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 varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Hejrevej 23, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 611-3673  
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 05.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.316	Kontantpris	kr.	1.845.000
Grundskyld	kr.	5.918	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Rottebekæmpelse	kr.	146	Gebyr til grundejerforeningen for registrering af ejerskifte	kr.	350
Digelag	kr.	2.150	I alt	kr.	1.864.477
Grundejerforening	kr.	1.825			
Skorstensfejning	kr.	652			
Husforsikring	kr.	3.833			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.778			

**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: Hejrevej 23, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 611-3673  
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 05.05.2026

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:

Nr. 4: hovedstol kr. 550.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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**

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.

**Ang. ejendommens brændeovn**

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.