

REAL



Kærhøgevej 78, Ulvshale, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	98
Kontant	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.009	Grund m ²	1.270
Byggeår	2009		

Sagsnr. **611-3728**

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: Kærhøgevej 78, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3728
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 01.07.2026



Moderne komfort og hyggelig sommerhusstemning ved Ulvshale strand

- Attraktiv beliggenhed tæt ved Ulvshale Strand
- Lyst og rummeligt opholdsmiljø med brændeovn og store vinduespartier
- Tre værelser, to badeværelser med gulvvarme samt ekstra hems
- Solrig terrasse og ugeneret have med gode og hyggelige kroge

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro femviser alle ugens dage, kontakt os for en fremvisning!

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: Kathrine Bernhøft Jensen



Adresse: Kærhøgevej 78, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3728
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 01.07.2026

Familievenligt sommerhus i naturskønne omgivelser ved Ulvshale strand

Velkommen til Kærhøgevej 78 – et indbydende og velholdt fritidshus i naturskønne omgivelser tæt ved Ulvshale Strand på Møn. Her kombineres moderne komfort, god plads og en fredelig beliggenhed med naturen lige udenfor døren.

Huset fremstår lyst og velindrettet med et åbent opholdsmiljø, hvor køkken og alrum smelter naturligt sammen med den hyggelige stue. De store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald og skaber en fin forbindelse til terrassen og haven. I stuen sørger brændeovnen for varme og stemning på kølige dage, mens luft-til-luft varmepumpen bidrager til en energieffektiv og behagelig temperatur året rundt.

Planløsningen er særdeles funktionel med hele tre gode værelser samt to badeværelser, hvilket gør huset oplagt til både familien og gæster. Begge badeværelser er udstyret med gulvvarme, som giver ekstra komfort i hverdagen og på ferierne. Derudover findes en rummelig entré og et praktisk og isoleret redskabsrum med god plads til opbevaring og desuden endnu et udhus oplagt til værksted, opbevaring eller andet.

Fra alrummet er der direkte adgang til den store terrasse, som er delvist overdækket mod vest, indbyder til afslapning, grillmiddage og lange sommeraftener i rolige omgivelser. Den store grund er anlagt med græsplæne og beplantning, der giver en ugeneret og afslappende atmosfære omkring huset. Desuden elektrisk markise og stik til opladning af elbil.

Som ekstra bonus rummer ejendommen også en hems, der kan anvendes til ekstra sovepladser, hygge-krog eller opbevaring.

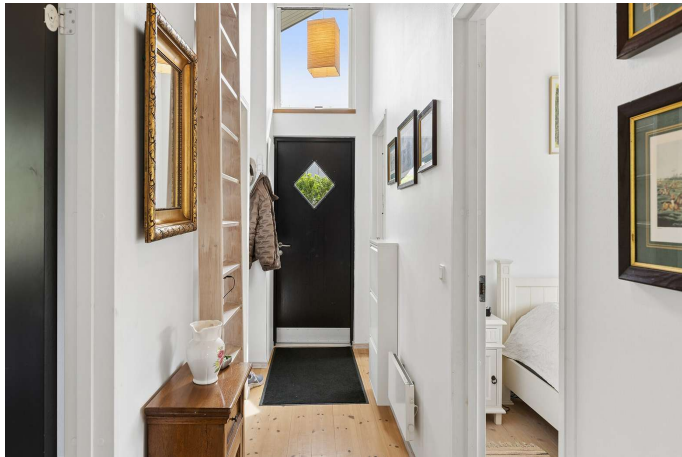
Kærhøgevej 78 er et skønt fritidshus for jer, der ønsker fred, natur og nærhed til stranden – samtidig med at komforten er helt i top. Her er rammerne sat for afslappende ferier og gode stunder med familie og venner på smukke Møn.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro femviser alle ugens dage, kontakt os for en fremvisning!

Adresse: Kærhøgevej 78, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3728
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 01.07.2026



Entré



Gang



Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Kærhøgevej 78, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3728
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 01.07.2026



Badeværelse



Soveværelse



Køkken-almrum



Spisestue



Kig til haven



Køkken

Adresse: Kærhøgevej 78, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3728
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 01.07.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Set fra haven



Udendørs

Adresse: Kærhøgevej 78, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3728
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 01.07.2026



Udendørs



Set fra haven



Udendørs

Adresse: Kærhøgevej 78, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

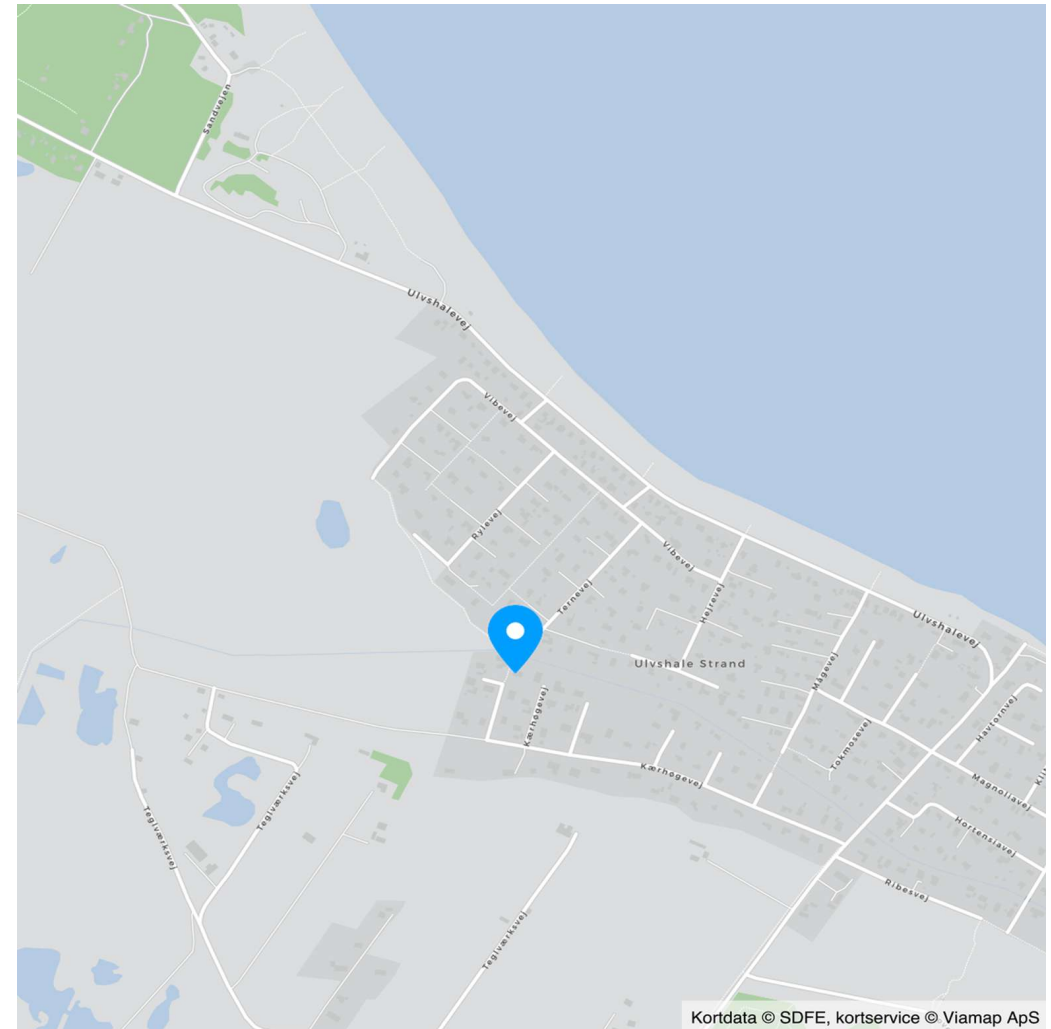
Sagsnr.: 611-3728
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kærhøgevej 78, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3728
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 194i Hegnede, Stege Jorder
BFE-nr.: 9720812
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.870.000
Grundværdi: 440.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.496.000
Grundlag for grundskyld: 352.000

Arealer**

Grundareal: 1.270 m²
Boligareal i alt: 98 m²

Øvrige arealer:

** 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: 08.04.1998 - Vedtægter for dige og/eller pumpelaug, Vedr 233B, 153B Forprioritet
- Nr. 2: 07.10.2004 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

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):

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: Kærhøgevej 78, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3728
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kærhøgevej 78, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3728
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.630	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	4.752	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation, anslået	kr.	2.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	Gebyr til grundejerforening ifm. ejerskifte	kr.	350
Digelag	kr.	2.150	I alt	kr.	2.421.600
Grundejerforening	kr.	1.900			
Skorstensfejning	kr.	1.025			
Husforsikring, anslået	kr.	4.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.107			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.303 md. / 159.631 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.530 md. / 126.362 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: Kærhøgevej 78, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 611-3728
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 01.07.2026

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

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.

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.

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.