



REAL

Bøndernes Vej 25, Ulvshale

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	48
Kontantpris	1.595.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.336	Grund m2	1.038
Byggeår/ombygget	1953/1976		

Sagsnr. **611-3374**

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: Bøndernes Vej 25, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3374
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Udsøgt beliggenhed ved Ulvshale Strand

Drømmer du om et hyggeligt sommerhus tæt på stranden?

Dette charmerende fristed ved Ulvshale Strand byder på ro, natur og skønne oplevelser.

Huset har et åbent opholdsrum med brændeovn, et soveværelse samt to hemse med ekstra plads.

Derudover får du et anneks med gæsteværelse og badeværelse.

Udelivet nydes på fliseterrassen eller i den naturskønne have – kun et stenkast fra havet.

Vi fremviser alle ugens dage – kontakt os gerne 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: Martin Ryberg



Adresse: Bøndernes Vej 25, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3374
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 06.12.2025

Idyllisk sommerhus ved Ulvshale Strand – et sandt fristed

Drømmer du om et charmerende sommerhus i naturskønne omgivelser? Kun et stenkast fra den populære Ulvshale Strand finder du denne perle – et idyllisk fristed, hvor ro og nærvær går hånd i hånd med skøn natur og hyggelige stunder.

Sommerhuset er indrettet med et ældre, men charmerende køkken i åben forbindelse med en lys og rummelig stue. Her skaber brændeovnen (fra år 2022) en hyggelig atmosfære, og fra opholdsområdet er der direkte udgang til en dejlig fliseterrasse, hvor du kan nyde sommerens lange dage.

Soveværelset er praktisk indrettet med skabe, mens de to hemse giver mulighed for ekstra opredninger eller opbevaring. Inkl. hemse er der plads til 8 sovepladser.

Til gæsterne er der et tilhørende anneks med et soveværelse samt husets badeværelse med bruseniche og plads til lille vaskemaskine.

Udendørs finder du et brændeskur og et praktisk udhus med plads til havemøbler, grill, kajaker og meget mere. Grunden indbyder til afslapning og udeliv, alt sammen kun få skridt fra strandens brusende bølger.

Dette sommerhus er det perfekte valg for dig, der søger en autentisk og hyggelig oase tæt på havet.

Vi fremviser alle ugens dage – kontakt os gerne for en fremvisning!

Adresse: Bøndernes Vej 25, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3374
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 06.12.2025



Adresse: Bøndernes Vej 25, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3374
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

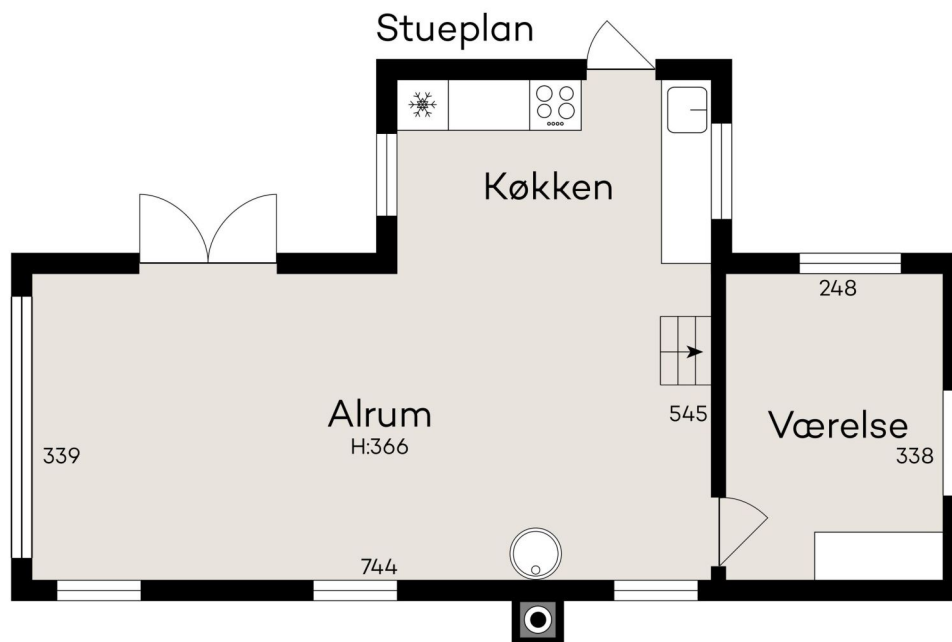
Dato: 06.12.2025



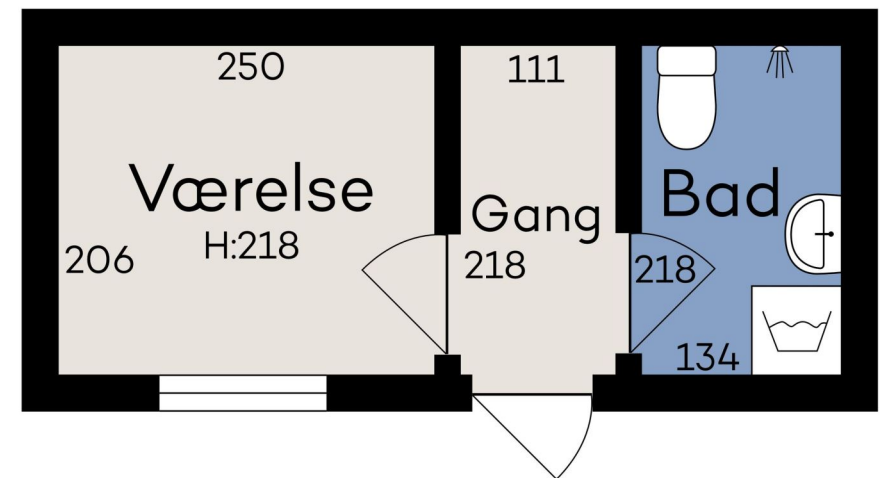
Adresse: Bøndernes Vej 25, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3374
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 06.12.2025



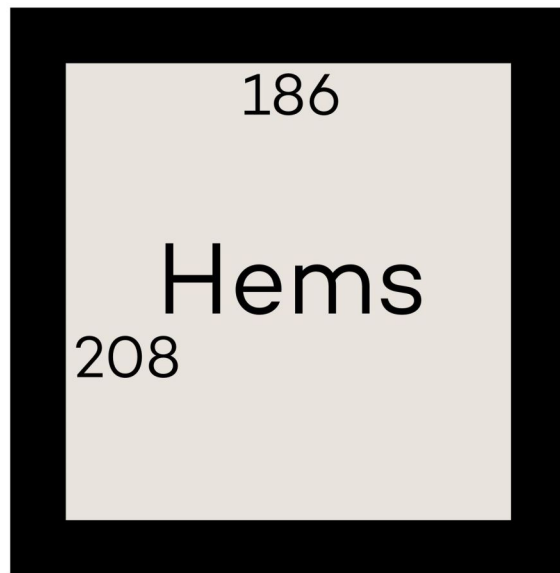
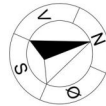
Anneks



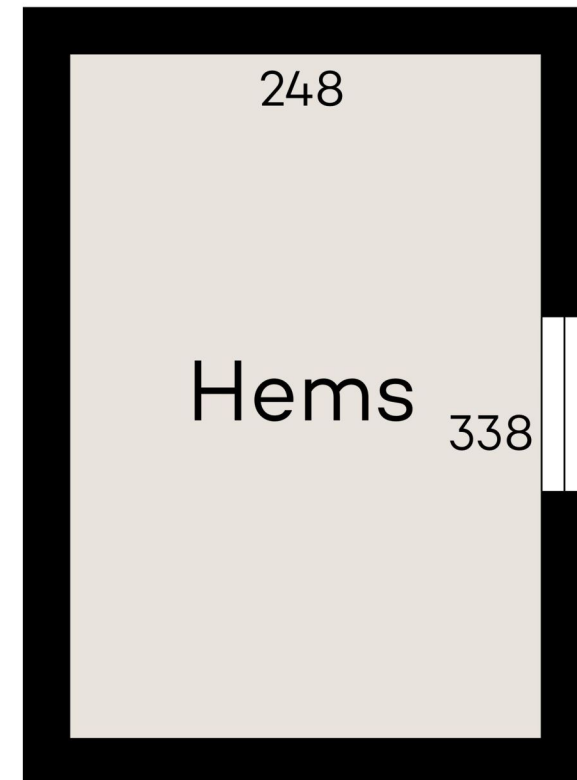
Adresse: Bøndernes Vej 25, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3374
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

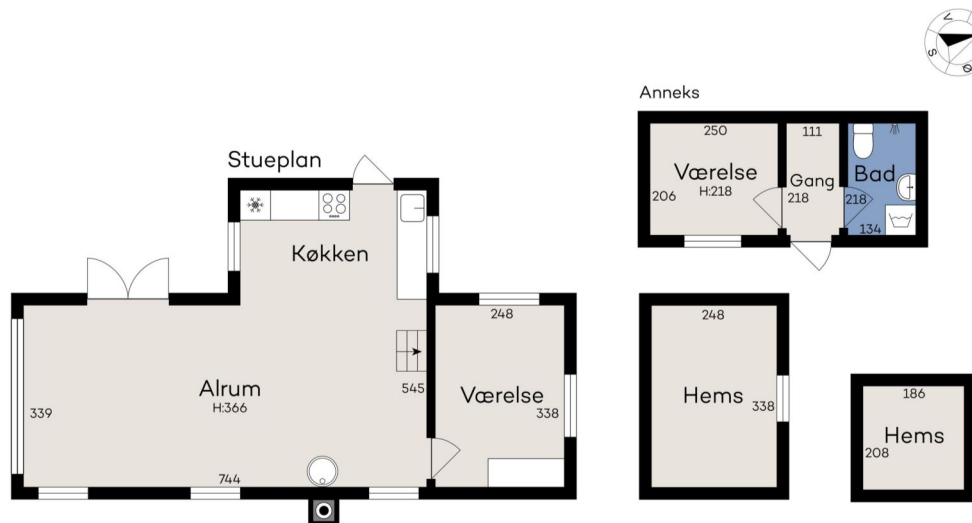


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bøndernes Vej 25, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3374
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bøndernes Vej 25, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3374
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	59 av Udby, Stege Jorder
BFE-nr.:	5387724
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Ulvshale Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Off. kloak
Varmeanstallation:	Elvarme + varmepumpe
Opført/ombygget år:	1953/1976

Arealer

Grundareal udgør:	1.038 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	48 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	48 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
- heraf Udhus	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.410.000 kr.
Grundværdi:	1.075.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.128.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	860.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Wasco køleskab, emhætte, Wasco komfur, Siemens vaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige effekter

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

S 15.01.01 Sommerhusområde Stranden i Ulvshale

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034
S 15.01 Sommerhusområde Hegnede
Planstrategi 2019
Kloakopland - 301-40
Varmeplan - Strategisk Energiplan 2023

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.01.1941 lbnr. 937104-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29_C-M_462
Nr. 2 lyst d. 18.08.1956 lbnr. 937105-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29_B-M_498
Nr. 3 lyst d. 20.04.1966 lbnr. 937106-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 29_B-M_530
Nr. 4 lyst d. 10.01.1970 lbnr. 937107-29 Tillægstekst Dok om trixrenseanlæg mv. Filnavn: 29_F-M_535
Nr. 5 lyst d. 15.10.1990 lbnr. 11614-29 Tillægstekst Forsynings- og afløbsledning, se tillige akt S 34 Filnavn: 29_I-M_298
Nr. 6 lyst d. 08.04.1998 lbnr. 8103-29 Tillægstekst Vedtægter for dige og/eller pumpelaug, Vedr 233B, 153B Forprioritet Filnavn: 29_B-M_529

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bøndernes Vej 25, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3374
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Følgende er ikke omfattet af forsikringen:
Fritliggende træskur.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme + varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: 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 salgsoptstillingens 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 brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR
Køber er gjort bekendt med at annekset ikke er godkendt til beboelse.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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.

Adresse: Bøndernes Vej 25, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3374
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.753	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	11.610	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	2.814	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.191		kr.	1.612.952
Skorstensfejning	kr.	625	I alt		
Grundejerforening	kr.	1.805	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Ulvshale-Fællesskov Digelag	kr.	2.150	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Rottebekæmpelse	kr.	84	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		28.032			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.566 md./ 102.791 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.855 md./ 82.266 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 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: 06.12.2025
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: Bøndernes Vej 25, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3374
Ejerudgift/md.: kr. 2.336

Dato: 06.12.2025

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
Realkredit Danmark/3% Obligationslån	Obligationslån	245.067	245.067	247.949	DKK	3	42.933	7,25	3,57			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ulfshale Lejer- & Grundejerforening Att.: ReviVision

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.