

REAL



Hortensiavej 12, Ulvshale, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	93
Kontant	1.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.868	Grund m ²	1.120
Byggeår/ombygget	1973/2009		

Sagsnr. **611-3803**

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: Hortensiavej 12, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3803
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 26.08.2026



Hyggeligt sommerhus med plads til hele familien!

4 gode værelser – god plads til familie og gæster.

Stor og lys stue i åben forbindelse med køkkenet – husets naturlige samlingspunkt.

Flere terrasser og hyggelig have – gode muligheder for udeliv og afslapning.

Attraktiv beliggenhed i Ulvshale tæt på strand og natur – kort afstand til Ulvshale Strand og de naturskønne omgivelser.

Bestil din fremvisning allerede i dag 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: Kathrine Bernhøft Jensen



Adresse: Hortensiavej 12, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3803
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 26.08.2026

Hyggeligt sommerhus tæt på strand og natur i Ulvshale

Velkommen til Hortensiavej 12 – et hyggeligt og velindrettet sommerhus, hvor den afslappede sommerhusstemning går hånd i hånd med en attraktiv beliggenhed tæt på både strand og naturskønne omgivelser.

Sommerhuset byder på en indbydende og funktionel indretning med entré, en stor og hyggelig stue med brændeovn og åben forbindelse til køkkenet samt flere gode udgange til terrasserne og haven. Vinduespartier skaber et dejligt lysindfald og en fin forbindelse mellem husets indre og de grønne omgivelser.

Her er hele fire gode værelser, hvilket giver god plads til både familie og gæster, samt et badeværelse. Huset er indrettet med fokus på den gode sommerhusoplevelse, hvor der er plads til både samvær, afslapning og hyggelige stunder.

Fra opholdsrummene er der direkte adgang til de skønne udendørsarealer, hvor flere terrasser indbyder til lange sommerdage med morgenkaffe, frokost i solen og hyggelige aftener under åben himmel. Haven er grøn og hyggelig og giver gode muligheder for leg, afslapning og udeliv.

Beliggenheden er en særlig kvalitet ved ejendommen. Ulvshale er kendt for sin smukke og varierede natur med skov, åbne landskaber og ikke mindst den dejlige Ulvshale Strand, som ligger i kort afstand fra sommerhuset. Her er rig mulighed for gåture, strandture og for at nyde den helt særlige stemning, som området omkring Ulvshale byder på.

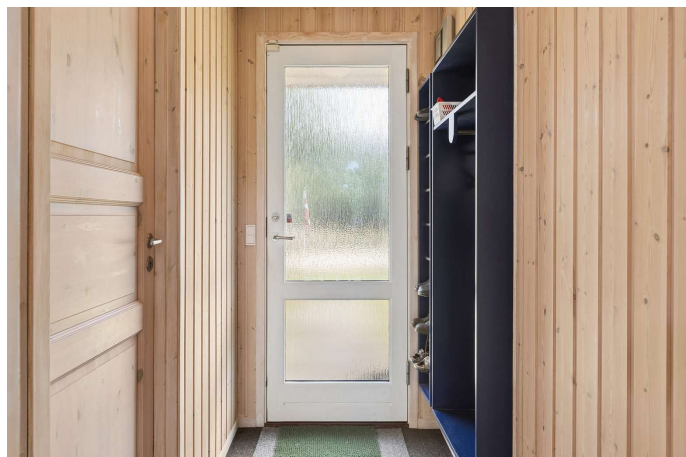
Hortensiavej 12 er således et sommerhus, der både kan danne rammen om familiens ferier og weekender og fungere som et hyggeligt fristed, når hverdagen skal lægges på afstand. En indbydende ejendom med en skøn beliggenhed for dig, der ønsker natur, strand og klassisk sommerhusstemning tæt på.

Bestil din fremvisning allerede i dag på tlf. 72170772

Adresse: Hortensiavej 12, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3803
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 26.08.2026



Gang



Værelse



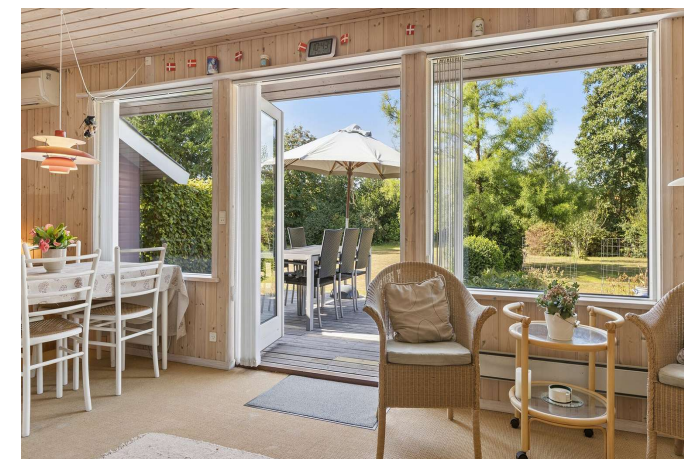
Stue



Stue



Brændeovn

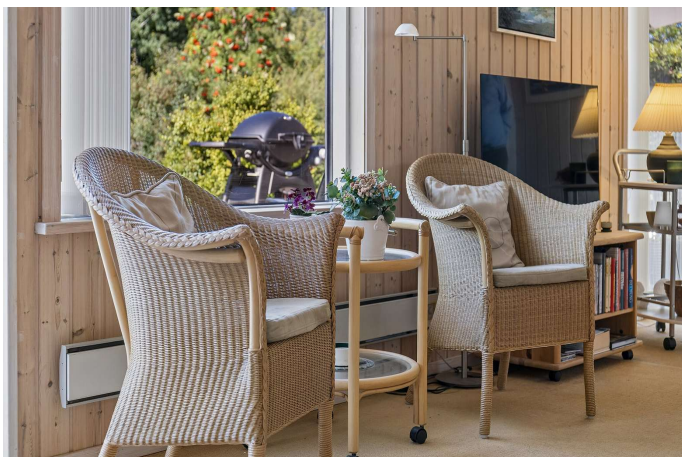


Stue

Adresse: Hortensiavej 12, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3803
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 26.08.2026



Stue



Spisestue



Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Hortensiavej 12, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3803
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

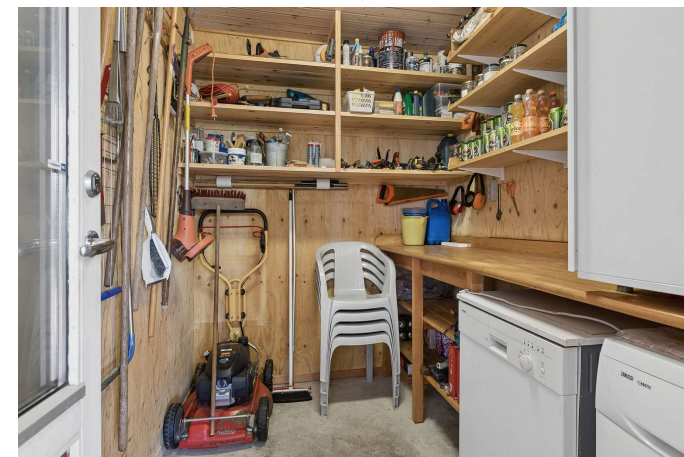
Dato: 26.08.2026



Værelse



Værelse



Udhus/værksted



Set fra haven



Overdækket terrasse



Terrasse

Adresse: Hortensiavej 12, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3803
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

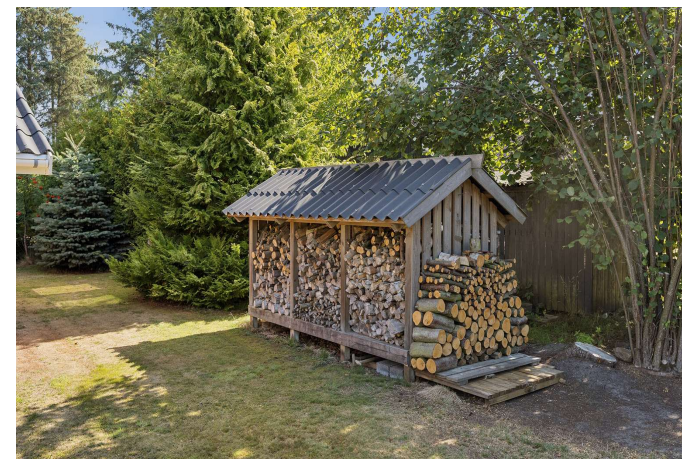
Dato: 26.08.2026



Terrasse



Udendørs



Udendørs

Adresse: Hortensiavej 12, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

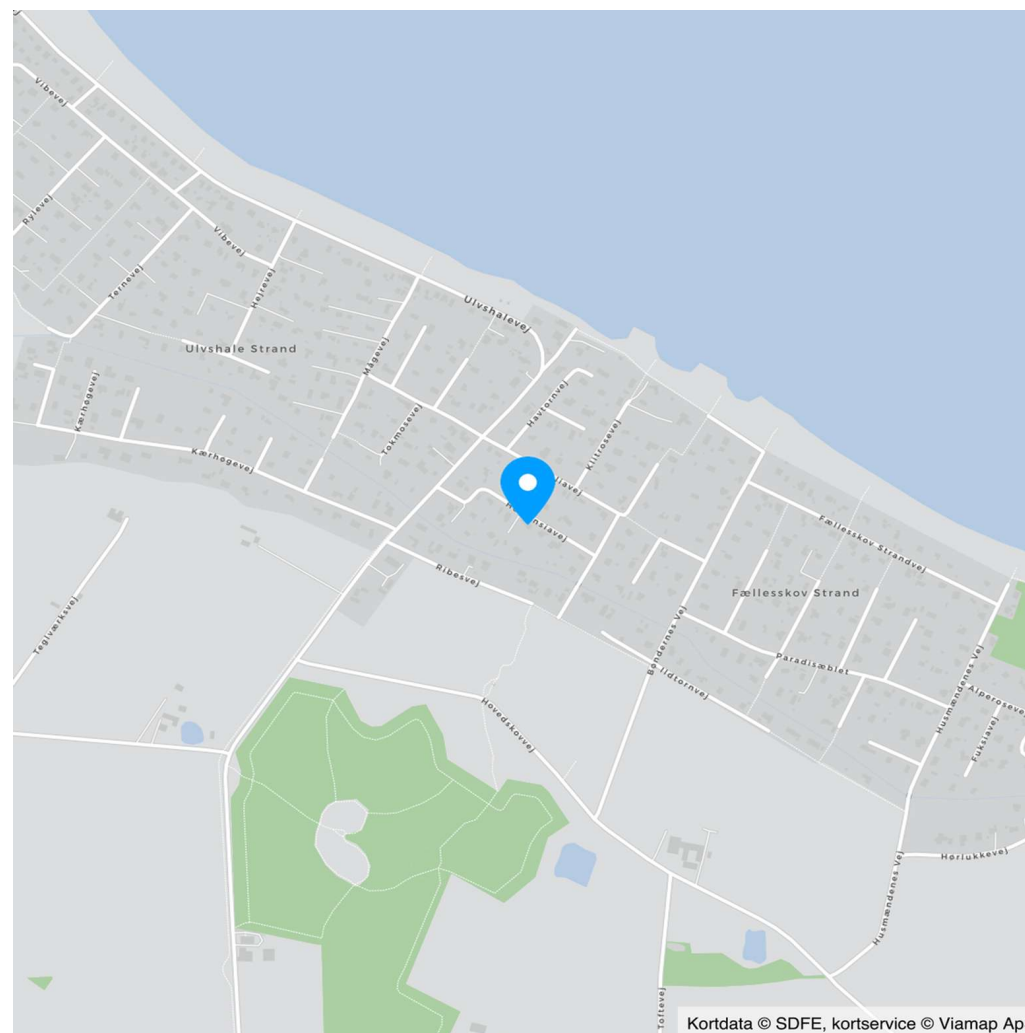
Sagsnr.: 611-3803
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 26.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Hortensiavej 12, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3803
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 26.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 17ao Udby, Stege Jorder
BFE-nr.: 5387605
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1973/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.504.000
Grundværdi: 546.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.203.200
Grundlag for grundskyld: 436.800

Arealer**

Grundareal: 1.120 m²
Boligareal i alt: 93 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 7 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: 17.02.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv
- Nr. 2: 03.03.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv
- Nr. 3: 10.01.1970 - Dok om trixrenseanlæg mv
- Nr. 4: 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):

Køle/fryseskab, Komfur, Emhætte, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hortensiavej 12, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3803
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 26.08.2026

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 varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe
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 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 "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Hortensiavej 12, Ulvshale, 4780 Stege
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3803
 Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 26.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.136	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	5.897	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	2.704	I alt	kr.	1.908.250
Rottebekæmpelse	kr.	128			
Digelag	kr.	2.150			
Grundejerforening	kr.	1.900			
Skorstensfejning	kr.	652			
Husforsikring	kr.	2.845			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.412			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.602 md. / 127.226 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.393 md. / 100.711 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Hortensiavej 12, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3803
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 26.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 5: hovedstol kr. 577.000
Nr. 6: hovedstol kr. 39.000

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.

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

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.

Sælger oplyser at grunden er mindre end noteret på tingbogen. Sælger oplyser at grundens størrelse er 1120 m2 hvilket afviger fra det i skødet oplyste.

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.