

REAL



Paradisæblet 47, Udby, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	71
Kontantpris	1.550.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.369	Grund m2	1.251
Byggear	2002		

Sagsnr. **611-3609**

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: Paradisæblet 47, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3609
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 09.12.2025



Beskrivelse:

Er du på udkig efter et hyggeligt sommerhus i en attraktiv sommerhusudstyknig på Møn?

Gør det ikke noget at det er praktisk indrettet med plads til hele familien?

Er det samtidig i orden at der kun er ca.200 meter til stranden?

Så skal du kigge med her!

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: Kathrine Bernhøft Jensen

Adresse: Paradisæblet 47, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3609
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 09.12.2025

Et charmerende sommerhus tæt på strand og natur

Beliggende kun ca. 200 meter fra den smukke strand og med naturen som nærmeste nabo, finder du dette dejlige sommerhus på Paradisæblet 47. Huset byder på et lyst og funktionelt interiør, og er perfekt til både fredelige weekendophold og som en hyggelig bolig året rundt.

Boligen rummer tre gode værelser, som alle giver en skøn udsigt til den omkringliggende natur. Fra det ene soveværelse er der direkte udgang til en dejlig, sydvendt træterrasse, hvor du kan nyde solen hele dagen. Desuden byder huset på en praktisk opdeling med separat badeværelse og toilet, hvilket giver ekstra komfort for både husstand og gæster. Husets køkken og stue er i åben forbindelse, hvilket skaber en lys og indbydende atmosfære. I stuen finder du en hyggelig brændeovn, der sikrer varme og stemning på de kolde vinteraftener. Der er direkte adgang til den sydvestvendte træterrasse, som er et perfekt sted til udendørs måltider eller afslapning i solen.

Den nemme og velholdte have er primært anlagt med græs og enkel beplantning, hvilket gør den let at passe. Her kan du nyde udendørslivet uden bekymringer, samtidig med at du har god plads til både leg og afslapning. Et praktisk udhus giver ekstra opbevaringsplads til både haveredskaber og andre nødvendigheder.

Med den fantastiske beliggenhed 200 meter fra stranden og tæt på den unikke natur ved Ulvshale, er du kun et stenkast fra både et dyp i bølgen blå og skønne gåture i det fri. Området er ideelt for naturelskere, og du kan nyde den friske luft og lyden af bølgerne hver dag.

På Paradisæblet har du mulighed for at få et sommerhus tæt på stranden med en nem have og et hyggeligt, funktionelt indre med plads til hele familien.

Kontakt os på tlf. 72170772 for en fremvisning – vi glæder os til at vise dig Paradisæblet 47!

Adresse: Paradisæblet 47, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3609
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 09.12.2025



Adresse: Paradisæblet 47, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3609
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 09.12.2025



Adresse: Paradisæblet 47, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3609
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

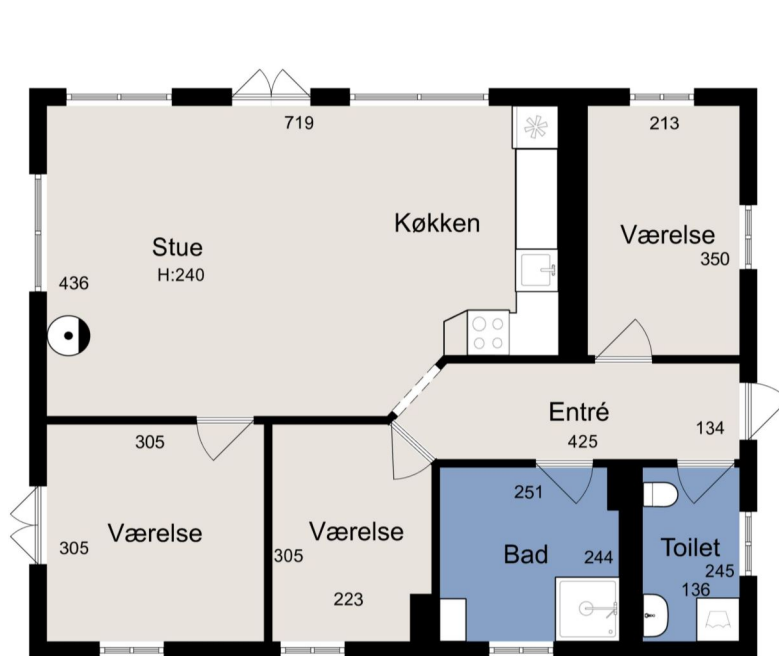
Dato: 09.12.2025



Adresse: Paradisæblet 47, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3609
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 09.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.

Adresse: Paradisæblet 47, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3609
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 09.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	63 ge Udby, Stege Jorder
BFE-nr.:	8741843
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.776.000 kr.
Grundværdi:	823.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.420.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	658.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.251 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	80 m ²
- heraf Udestue	9 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	71 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

S 15.01.01 Sommerhusområde Stranden i Ulvshale

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034

Kommuneplanramme S 15.01 Sommerhusområde Hegnede

Planstrategi 2019

Servitut:

Nr. 1 lyst d. 08.04.1998 lbnr. 8103-29 Tillægstekst Vedtægter for dige og/eller
pumpelaug, Vedr 233B, 153B Forprioritet Filnavn: 29_B-M_529

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 med følgende undtagelser: Personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Paradisæblet 47, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3609
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 09.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 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 brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.

Adresse: Paradisæblet 47, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3609
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 09.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.246	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.550.000
Grundskyld	kr.	8.888	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.118
Husforsikring	kr.	3.255	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Renovation	kr.	3.191	Gebyr til grundejerforeningen ifm. ejerskifte	kr.	350
Skorstensfejning	kr.	733	I alt	kr.	1.569.618
Grundejerforening	kr.	1.825	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	95			
Ulvshale-Fællesskov digelag	kr.	2.150			
Ulvshale-Fællesskov fase 1 lån 1 part	kr.	1.041			

Ejerudgift i alt 1 år

28.425

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 8.312 md./ 99.743 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.653 md./ 79.832 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: Paradisæblet 47, Udby, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3609
Ejerudgift/md.: kr. 2.369

Dato: 09.12.2025

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
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	816.000	826.820	827.279	DKK	3,68	32.254	27,50	2,87			Nej	
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	144.121	146.666	146.881	DKK	2,81	9.700	28,00	3,85			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.