



REAL

Ulvshalevej 131, Ulvshale, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	56
Kontantpris	1.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.025	Grund m2	1.194
Byggeår/ombygget	1965/2006		

Sagsnr. **611-3389**

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: Ulvshalevej 131, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3389
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 28.08.2025



Beskrivelse:

Særdeles hyggeligt fristed i Ulvshale

Dette charmerende sommerhus i 2. række til badestranden byder på den perfekte ramme for afslapning og hygge.

Med et dejligt gæsteanneks er der rig mulighed for at have venner og familie på besøg.

Sommerhuset er omgivet af en stor, solrig have, hvor du kan nyde lange sommerdage i fredelige omgivelser.

Perfekt til dem, der søger ro tæt på natur og strand!

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os på telefon 72170772 for en aftale om 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: Ulvshalevej 131, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3389
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 28.08.2025

Sommerhus tæt på badestranden i Ulvshale

Drømmer du om et sommerhus med perfekt beliggenhed, rummelige omgivelser og kun et minuts gang til en dejlig badestrand? Så er dette skønne fristed ved Ulvshale Strand lige noget for dig. Huset ligger i fredelige og tilbagetrukne omgivelser med en smuk, grøn have med frugttræer, som du kan nyde udsigten til fra både hus og terrasse.

Sommerhuset byder på en stor og indbydende havestue med god plads til at samle familien til hyggelige middage. Havestuen kan desuden bruges i det tidlige forår og efterår, så du kan forlænge udesæsonen. Derudover er der en tilhørende gæsteafdeling/anneks med eget gæsteværelse og badeværelse – ideelt til overnattende gæster.

Inde i huset er der et moderne og totalrenoveret badeværelse fra år 2024 med gulvvarme og en praktisk vaskesøjle. Huset er også udstyret med en energieffektiv luft-til-luft varmepumpe, der sørger for et behageligt indeklima året rundt. Det rummelige soveværelse og det stilfulde spisekøkken ligger i åben forbindelse til opholdsstuen, som har en hyggelig brændeovn. Fra stuen er der udgang til en overdækket terrasse, hvor der både er plads til afslapning og grillen – perfekt til at nyde udelivet uanset vejret.

Der er indlagt fibernet, således du er sikret en hurtig forbindelse til omverdenen.

Ydermere er der et praktisk udhus og brændely.

Dette sommerhus kombinerer en fantastisk beliggenhed tæt ved vandet med en gennemtænkt og indbydende indretning – her er der plads til både afslapning og gæstfrihed. Et sandt paradis for sommerhusejeren!

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os på telefon 72170772 for en aftale om fremvisning.

Adresse: Ulvshalevej 131, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3389
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 28.08.2025



Terrasse



Terrasse



Udendørs



Luftfoto



Terrasse



Terrasse

Adresse: Ulvshalevej 131, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3389
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 28.08.2025



Køkken



Køkken



Stue



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Ulvshalevej 131, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3389
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 28.08.2025



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Indendørs



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Ulvshalevej 131, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3389
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 28.08.2025



Spiseplads



Spiseplads



Indendørs



Soveværelse



Terrasse

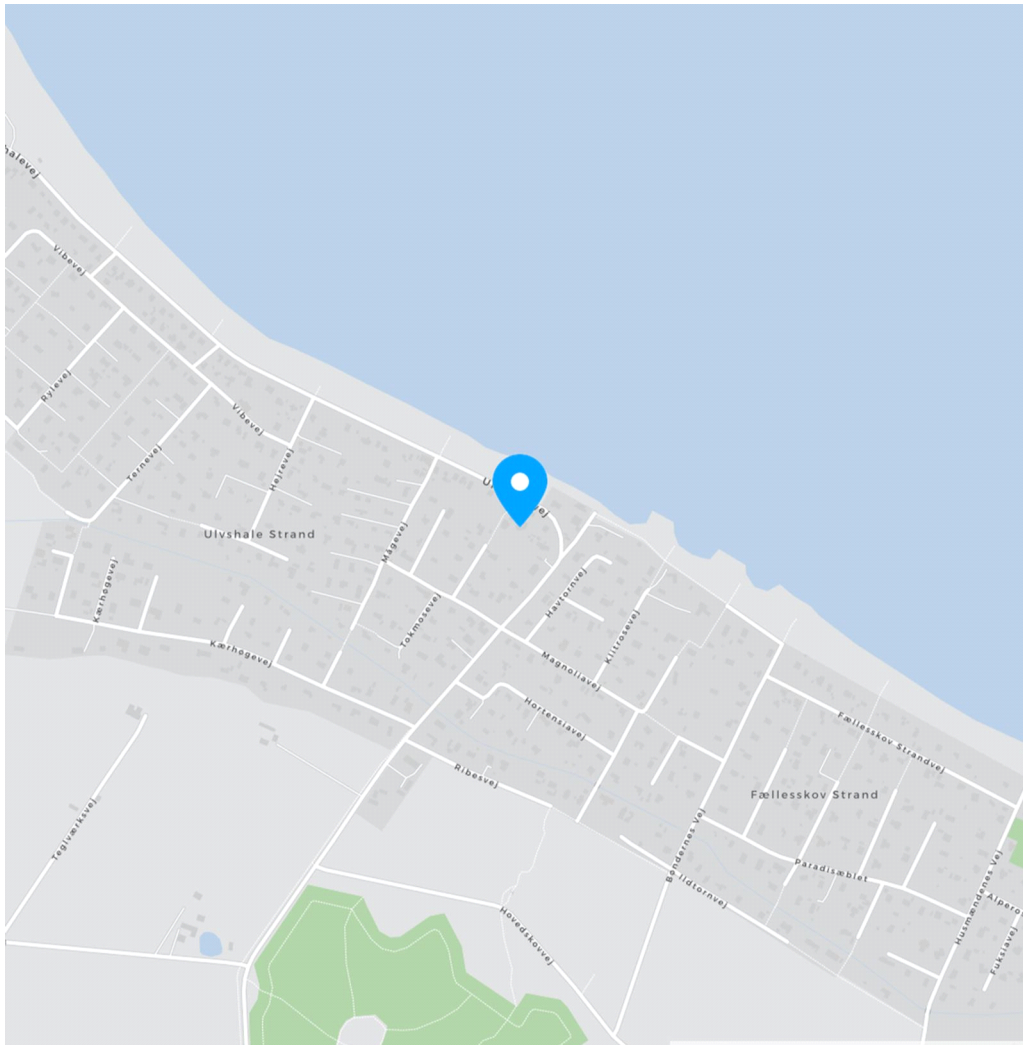


Set fra haven

Adresse: Ulvshalevej 131, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3389
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 28.08.2025





Adresse: Ulvshalevej 131, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3389
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 28.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	159 c Hegnede, Stege Jorder
BFE-nr.:	5386107
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Varmpumpe + el
Opført/ombygget år:	1965/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.187.000 kr.
Grundværdi:	633.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	949.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	506.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.194 m ²
- heraf vej	18 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	56 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	56 m ²
Andre bygninger:	10 m ²
- heraf Udhus	10 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

Planstrategi 2019

S 15.01 Sommerhusområde Hegnede

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.01.1941 lbnr. 938158-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29_C-M_462

Nr. 2 lyst d. 09.01.1963 lbnr. 938159-29 Tillægstekst Dok om dispositionsplan for sommerhusområde mv. Filnavn: 29_A-M_661

Nr. 3 lyst d. 13.06.1969 lbnr. 938160-29 Tillægstekst Dok om trixrenseanlæg mv. Filnavn: 29_G-M_88

Nr. 4 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):
Opvaskemaskine, komfur, micro ovn, filter kaffemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, køle/fryseskab.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige effekter - se indboliste i bilag.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ulvshalevej 131, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3389
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 28.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe + el
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 stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Ulvshalevej 131, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3389
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 28.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.843	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	6.836	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.129
Husforsikring	kr.	3.032	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.489	Ejerskiftegebyr GRF	kr.	350
Skorstensfejning	kr.	665		kr.	1.314.129
Grundejerforening	kr.	2.155	I alt		
Ulvshale-Fællesskov Digelag	kr.	2.150	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	88	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Ulvshale Fælles Fase 1 Lån 1 Parter	kr.	1.041	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

24.300

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.163 md./ 85.952 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.668 md./ 68.011 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: 27.08.2025

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: Ulvshalevej 131, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3389
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 28.08.2025

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	729.449	729.449	741.230	DKK	5	54.235	29,25	5,66			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ulfshale Leje- og Grundejerforening c/o Revivision Marlene Hansen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Anneks

Køber er bekendt med at der i annekset er badeværelse, som ikke er registreret på BBR-ejermeddelelsen.

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.