



REAL

Ulvshalevej 235B, Ulvshale, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	175
Kontantpris	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.274	Grund m2	1.374
Byggear	1981	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3001**

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 235B, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 611-3001
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Naturskønt beliggende i Ulvshale finder du denne flotte bolig på 175 m² fordelt på to plan.

Her bor du omgivet af engene til den ene side og skoven til den anden – med stranden blot få hundrede meter væk.

Ejendommen har desuden en garagebygning med værksted og mulighed for atelier eller gæsteanneks.

Haven er dejlig lukket og giver både privatliv og mulighed for at åbne op mod naturen.

En bolig med en sjældent set beliggenhed, som både kan anvendes som helårs- og flexbolig.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os for en fremvisning på telefon 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: Martin Ryberg

Adresse: Ulvshalevej 235B, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 611-3001
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 29.01.2026

Naturskønt beliggende og tæt på skov og strand - flexbolig

Denne skønne ejendom i Ulvshale byder på både plads, charme og en beliggenhed, der sjældent er til salg. Her får du hele 175 velindrettede kvadratmeter fordelt på to plan samt en garagebygning med værksted og mulighed for atelier eller gæsteanneks – ideelt for dig, der ønsker ekstra plads til hobby, gæster eller kreativ udfoldelse.

Boligen kan nemt rumme flere generationer, flere familier eller med god plads til teenageafdeling.

Når du træder indenfor, mødes du af en rummelig entré, der giver adgang til et badeværelse, inden du bevæger dig ind i husets hjerte – den store, lyse stue med en skøn udsigt over naturen. Stuen ligger i åben forbindelse med køkken/alrum, hvor der er god plads til både madlavning og hyggelige stunder med familie og venner. I stueplan finder du desuden et soveværelse samt et praktisk bryggers med god opbevaringsplads og direkte adgang til teknikrummet, hvor husets luft-til-vand varmepumpe er placeret. Hele etagen er udstyret med behagelig gulvvarme, som skaber en lun og indbydende atmosfære.

På førstesalen åbner en møblérbar repos sig og giver adgang til to store soveværelser, begge med en betagende udsigt over de omkringliggende enge og landskaber. Udenfor venter en dejlig, lukket have, som kan nydes privat, men også åbnes mere op, hvis man ønsker endnu mere udsyn til naturen. Garage og værksted fremstår i god stand og rummer mange muligheder for at blive tilpasset netop dine behov.

Beliggenheden er noget helt særligt. Kun få hundrede meter fra en skøn sandstrand og med både skov og åbne vidder lige uden for døren, får du her en bolig, hvor roen og naturen er i centrum. Huset kan anvendes som flexbolig og giver dig derfor mulighed for at kombinere ferieboligens frihed med helårsboligens komfort.

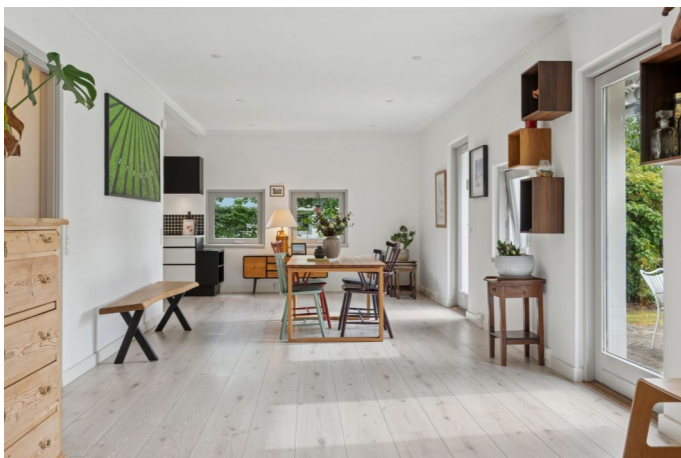
En bolig som denne skal ganske enkelt opleves – her får du det bedste af både hus og natur i smukke Ulvshale.

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

Adresse: Ulvshalevej 235B, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 611-3001
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ulvshalevej 235B, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 611-3001
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ulvshalevej 235B, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 611-3001
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ulvshalevej 235B, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 611-3001
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ulvshalevej 235B, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 611-3001
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 29.01.2026



Adresse: Ulvshalevej 235B, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 611-3001
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Ulvshalevej 235B, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 611-3001
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse/flexbolig
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	238 b Ulvshale, Stege Jorder
BFE-nr.:	5388012
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Anden type afløb
Varmeanstallation:	Luft til vand - Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.083.000 kr.
Grundværdi:	805.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.666.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	644.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.374 m ²
- heraf vej	201 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	67 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	40 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

R 15.12.01 Bevarende lokalplan - Aftaleområde Sandvejen i Ulvshale

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034

Kommuneplanramme R 15.12 Rekreativt område - Feriebebyggelse - Aftaleområde -
Ulvshale
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.05.1971 lbnr. 938436-29 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning
mv Filnavn: 29_B-M_302
Nr. 2 lyst d. 05.05.1980 lbnr. 7958-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 29_D-M_95
Nr. 3 lyst d. 11.01.1988 lbnr. 418-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 29_D-M_95
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):
Siemens køle-/fryseskab, Siemens emhætte, Siemens ovn, Siemens kogeplader, Siemens opvaskemaskine, Samsung
vaskemaskine, Samsung tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ulvshalevej 235B, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 611-3001
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 29.01.2026

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: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.878 Forbrug: 8.578,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand - Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Ulvshalevej 235B, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 611-3001
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.499	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	8.694	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	4.848	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	2.320.070
Rottebekæmpelse	kr.	158			
Ulvshale-Fællesskov Digelag	kr.	2.150	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		27.285			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.376 md./ 148.513 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.096 md./ 121.153 år v/24,50%
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: 29.01.2026
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: 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 235B, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 611-3001
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 29.01.2026

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.

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
Jyske Realkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.825.000	1.825.000	1.429.535	DKK	1,5	45.163	25,50	4,20			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:
Internationale naturbeskyttelsesområder
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.
Der er jf. ejendomsdatarapporten fuglebeskyttelses-, habitat og ramsarområde på ejendommen.

Fuglebeskyttelsesområde: Præstø Fjord, Ulvshale, Nyord og Jungshoved Nor
Levestederne for mange fuglearter forringes eller er direkte truede. Fuglebeskyttelsesområder er med til at opretholde og sikre levestederne. I Danmark er områderne især vigtige for mange vandfugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et fuglebeskyttelsesområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Habitatområder
Danmark har 261 habitatområder. Hvert område er udpeget dels for at beskytte dels for at genoprette en gunstig bevaringsstatus for bestemte naturtyper og arter af dyr og planter.
NATURA 2000 - Havet og kysten mellem Præstø Fjord og Grønsund.

Ramsarområder
Danmark har 27 ramsarområder, der er vådområder med særlig betydning for fugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et ramsarområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

RAMSAR22 - Præstø Fjord, Jungshoved Nor, Ulvshale og Nyord.

Skovbyggelinjer
Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.
Der er jf. ejendomsdatarapporten skovbyggelinje på ejendommen.

Om nyt boligskaatesystem
Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskaatesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskaatesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskaatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsofstilling, herunder særligt ejendomsskaat og ejendomsværdiskaat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skaatelloftsværdier. Det nye boligskaatesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skaatebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

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.