

REAL



Ulvshalevej 331, Ulvshale, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	67
Kontantpris	995.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.728	Grund m2	2.127
Byggeår/ombygget	1930/2007		

Sagsnr. **611-3423**

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 331, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3423
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 18.11.2025



Beskrivelse:

Velholdt sommerhus i naturskønne Ulvshale Skov på Møn

Huset ligger tilbagetrukket og stille med et lyst køkken i åben forbindelse med en rummelig stue med brændeovn og adgang til en skøn havestue.

Derudover et soveværelse samt et anneks, værksted, udhus, drivhus og brændeskur.

En unik mulighed for at nyde stilheden og dyrelivet tæt på Møns Nordkyst.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage. Kontakt os for en aftale 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 331, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3423
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 18.11.2025

Naturskønt sommerhus i Ulvshale Skoven – et fredfyldt fristed på Møn

Drømmer du om et sommerhus, hvor ro, natur og charme går op i en højere enhed? Så er dette velholdte sommerhus i naturskønne Ulvshale Skoven på Møn det perfekte valg. Huset ligger tilbagetrukket og højt i skoven, omgivet af skovens fredelige atmosfære, hvor stilheden kun afbrydes af fuglesang og vindens susen i trætoppene. Cykelafstand til god badestrand.

Sommerhuset fremstår velholdt og med eternittag uden asbest.

Indenfor bydes du velkommen af et lyst og åbent køkken i forbindelse med en rummelig stue, der har plads til både spise- og opholdsområde. Her skaber brændeovnen en hyggelig stemning på kølige dage. Fra stuen er der adgang til en skøn havestue, hvor du kan nyde årstidernes skiften og dyrelivet lige udenfor vinduerne. Huset opvarmes også med luft til luft varmepumpe.

Huset rummer desuden et soveværelse og et badeværelse med brusekabine. Badeværelset har et råt betongulv.

Til ejendommen hører også et godt anneks, ideelt til overnattende gæster, samt et udhus, carport og et flot værksted med masser af anvendelsesmuligheder. Derudover finder du et charmerende drivhus og et praktisk brændeskur.

Dette sommerhus er en sand perle for naturelskere, som ønsker et fristed i uspolet natur tæt på Møns Nordkyst. Overtagelse kan ske hurtigt, så du kan nyde sommeren i dine nye omgivelser.

Kontakt os for en fremvisning – dette skønne sommerhus skal opleves!

Adresse: Ulvshalevej 331, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3423
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 18.11.2025



Køkken



Stue



Stue



Stue



Køkken



Stue

Adresse: Ulvshalevej 331, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3423
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 18.11.2025



Værelse



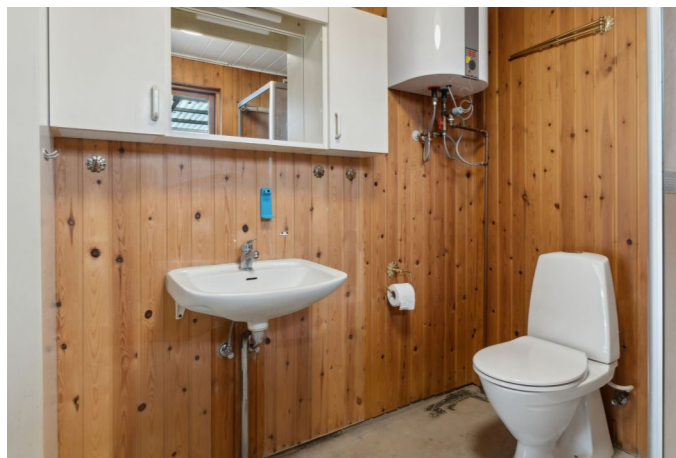
Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

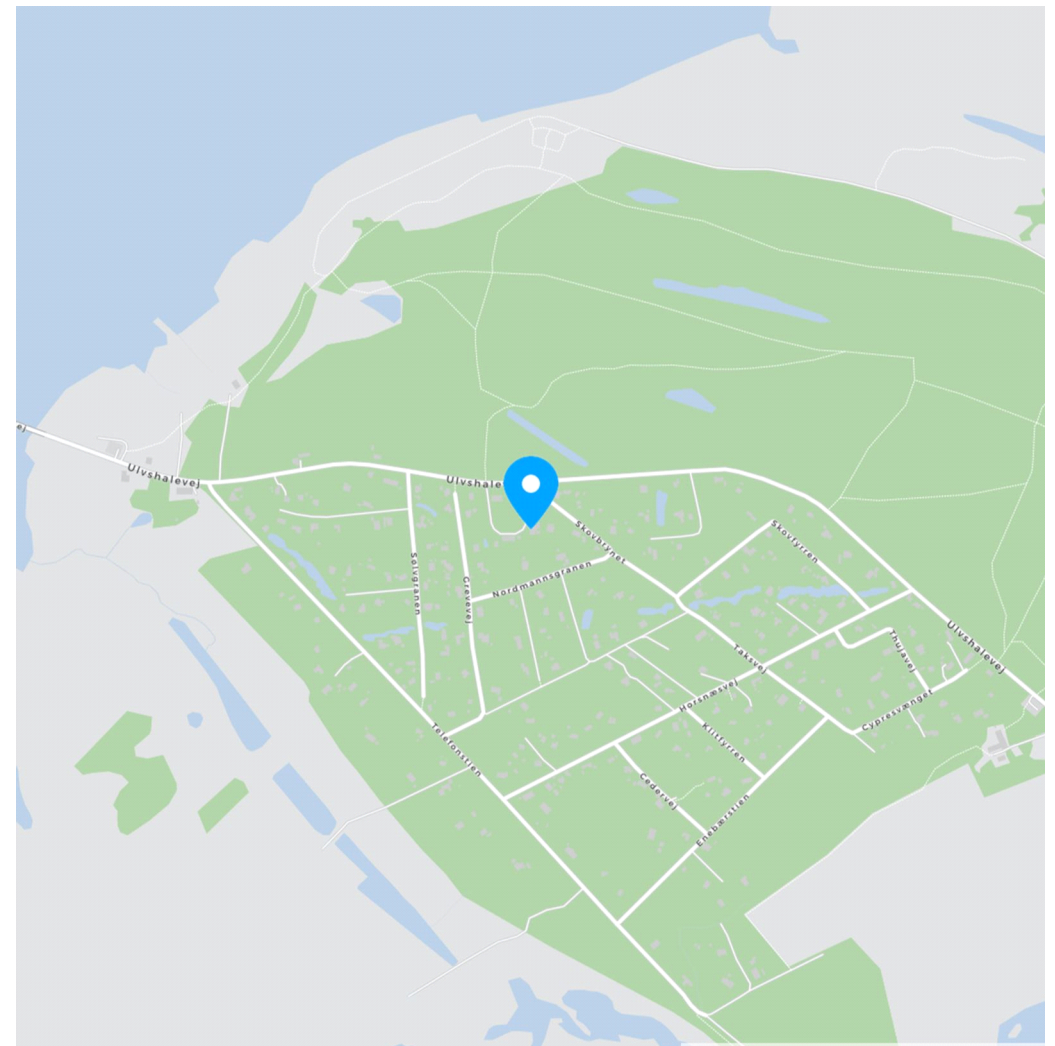


Set fra haven

Adresse: Ulvshalevej 331, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3423
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 18.11.2025





Adresse: Ulvshalevej 331, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3423
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 18.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	262 i Ulvshale, Stege Jorder m.fl.
BFE-nr.:	8989675
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Brændeovn
Opført/ombygget år:	1930/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.518.000 kr.
Grundværdi:	459.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.214.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	367.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	2.127 m ²
- heraf vej	826 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	88 m ²
- heraf Udestue	21 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	67 m ²
Andre bygninger:	84 m ²
- heraf Udhus	50 m ²
- heraf Overdækning	24 m ²
- heraf Drivhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

S 15.03.01 Sommerhusområde Skoven i Ulvshale

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
S 15.03 Sommerhusområde Ulvshale
Planstrategi 2019

Servitut:

Nr. 1 lyst d. 22.06.1965 lbnr. 938702-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv.
Filnavn: 29_H-M_313

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Wasco komfur, Blomberg emhætte, Gram køle- og fryseskab.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ulvshalevej 331, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3423
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 18.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
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: Brændeovn
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Ulvshalevej 331, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3423
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 18.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.193	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	4.957	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.408
Husforsikring	kr.	3.017	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.489	Gebyr til grundejerforening for registrering af ejerskifte	kr.	350
Skorstensfejning	kr.	1.155	I alt	kr.	1.009.608
Grundejerforening	kr.	1.780	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.	142			

Ejerudgift i alt 1 år

20.733

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.364 md./ 64.366 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.292 md./ 51.499 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 3 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: 14.11.2025
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 331, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3423
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 18.11.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn: Ulfshale Lejer- & Grundejerforening Att.: ReviVision
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 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 ejendomsskatteformen. 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.

Afvigelser på BBR jf. tilstandsrapport:
Beboelse: Sælger oplyser at nyt sommerhus blev bygget i 1983. Opførelsesår på BBR er ikke opdateret med dette. Det angivne materiale for tagbelægningen stemmer ikke overens med de faktiske forhold.
Udhus øst for carport: Opførelsesår på BBR synes ikke at stemme.
Udhus/gæstehytte: Ifølge sælger opført i 2006.
Udhus: Opførelsesår på BBR synes ikke at stemme.
Carport: Ifølge sælger opført i 2014.

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

Skovbyggelinjer



Adresse: Ulvshalevej 331, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3423
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 18.11.2025

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.

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.