



REAL



## Klitfyrren 4, Ulvshale, 4780 Stege

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>24</b>
Kontant	<b>795.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>1.280</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.222</b>
Byggeår	<b>1957</b>		

Sagsnr. **611-3721**

---

**RealMæglerne** Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / [www.realmaeglerne.dk/stege](http://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: Klitfyrren 4, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 11.05.2026



### Hyggeligt fritidshus midt i Ulvshale Skov – fred, natur og stilhed

Er du på udkig efter et fristed helt tæt på naturen?

Og må det gerne være enkelt, ærligt og uden unødvendig luksus?

Gør det heller ikke noget, hvis stilheden kun brydes af fuglesang og vinden i trækroneerne?

Så byder Klitfyrren 4 dig velkommen midt i Ulvshale Skovs dybe, stille ro.

**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: Nicolaj Thorsbro



---

Adresse: Klitfyrren 4, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 11.05.2026

---

### **Hyggeligt fritidshus midt i Ulvshale Skov – fred, natur og stilhed**

Her får du et helt særligt fritidshus – et ægte "tiny house" for dig, der sætter pris på simple living og nærvær frem for kvadratmeter og komfort.

Ejendommen ligger skønt placeret på en rolig og helt uforstyrret grusvej, omgivet af den smukke og vilde natur, som kendetegner Ulvshale Skov. Her er du langt væk fra hverdagens tempo, men stadig kun ca. 10 km fra indkøb i Stege og blot ca. 2 km fra en af områdets skønne bade-strande.

Selve huset er på 24 m<sup>2</sup> og indeholder en hyggelig stue, køjeværelse, køkken samt badeværelse med brus. Hertil kommer et anneks på 8 m<sup>2</sup> med ekstra sovepladser (registreret som udhus) – perfekt til gæster eller børn.

Standen er enkel og oprindelig, og her er tale om et sted, hvor man må omfavne det primitive liv. Brændeovnen er af ældre dato og skal udskiftes, og opvarmning sker i øvrigt via elradiatorer.

Grunden ligger højt i terrænet i forhold til de omkringliggende ejendomme, hvilket betyder, at du ikke skal bekymre dig om vandproblemer. Naturen er helt tæt på – og i sæson kan du være heldig at opleve de smukke orkidéer, Skovhullæbe, som vokser i området.

Klitfyrren 4 er ikke for alle – men for den rette køber er det et lille paradis. Et sted hvor tiden går lidt langsommere, og hvor naturen får lov at fylde det hele.

**Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og book en fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.**

Adresse: Klitfyren 4, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 11.05.2026



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Set fra haven



Udendørs



Udsigt

Adresse: Klitfyren 4, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 11.05.2026



Spisestue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken

Adresse: Klitfyren 4, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 11.05.2026



Soveværelse



Badeværelse



Set fra haven



Set fra haven



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Klitfyren 4, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 11.05.2026



Udendørs



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



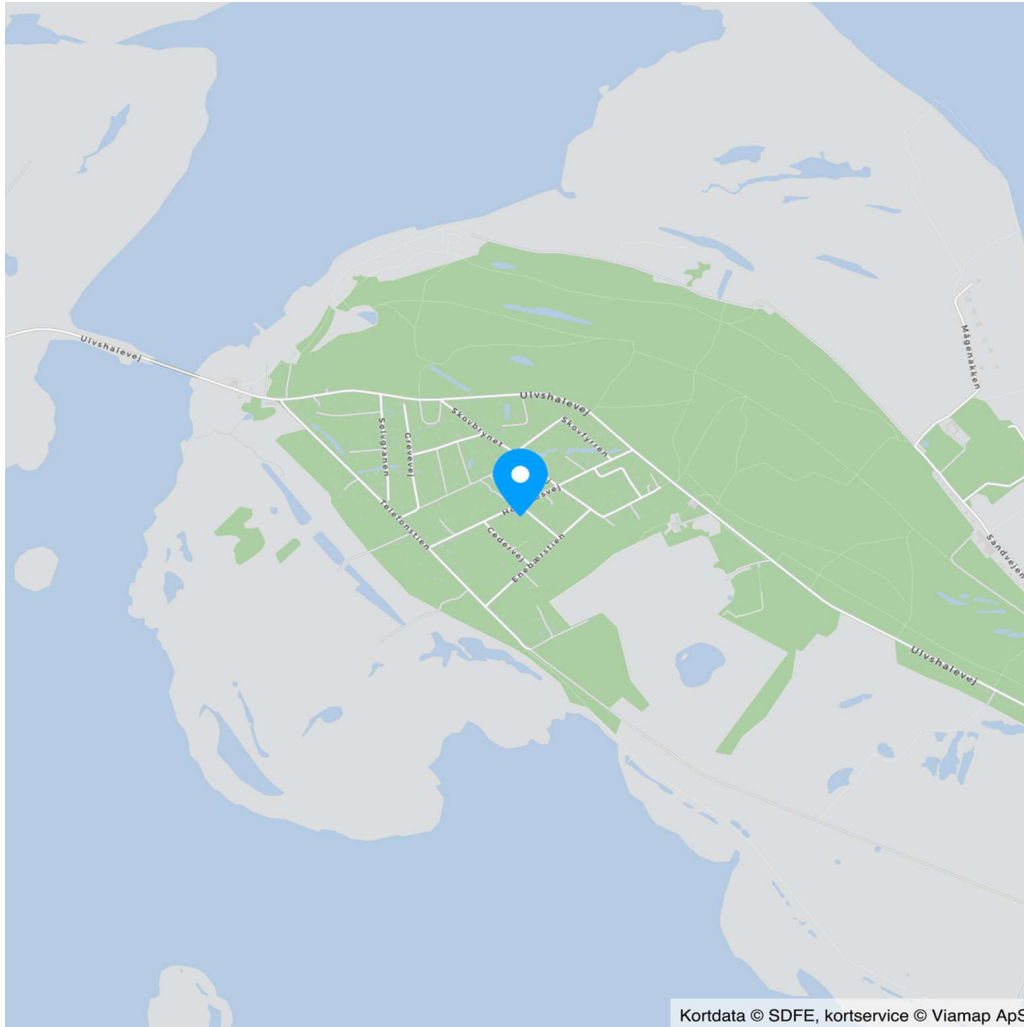
Set fra haven



Adresse: Klitfyren 4, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 11.05.2026



Adresse: Klitfyrren 4, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 281e Ulvshale, Stege Jorder  
BFE-nr.: 5388284  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1957

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 566.000  
Grundværdi: 530.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 452.800  
Grundlag for grundskyld: 424.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.222 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 24 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 13.11.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv  
- Nr. 2: 13.11.1969 - Dok om udstykningsplan mv, færdselsret mv

**Planer**

Kommuneplan S 15.03 - Sommerhusområde Ulvshale  
Lokalplan S 15.03.01 - Sommerhusområde Skoven i Ulvshale

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Kogeplade (Hugin, 2 stk induktionskogeplader), Ovn (Steba, Bordovn), Opvaskemaskine (Ukendt mærke), Køleskab (Ukendt mærke)

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Klitfyrren 4, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 og gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Klitfyrren 4, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.309	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	5.724	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	2.705	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Rottebekæmpelse	kr.	86	Gebyr til grundejerforening	kr.	350
Grundejerforening	kr.	1.900	I alt	kr.	808.177
Skorstensfejning	kr.	639			
Husforsikring	kr.	2.001			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.364			

**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: Klitfyrren 4, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3721  
Ejerudgift/md.: kr. 1.280

Dato: 11.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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.

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.

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

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.

**Brændeovn produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

**Internationale naturbeskyttelsesområder**

Matriklen er omfattet af: Fulgebeskyttelsesområde, habitatområde og ramsarområde jf. ejendomsdatarapporten.

Når ejendommen er beliggende indenfor ovennævnte områder, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.