

Kristtjørnvej 38, Ulvshale, 4780 Stege

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**64**
Kontant	**1.695.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.105**	Grund m^2	**1.200**
Byggeår	**1986**		

Sagsnr. **611-3871**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
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: Kristtjørnvej 38, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3871
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.11.2026



Hyggeligt sommerhus i kort afstand til stranden

- Attraktiv beliggenhed tæt på vandet ved Fællesskovstrand
- Flot moderniseret med nyt tag, køkken og gulve
- Hyggeligt sommerhus med brændeovn & effektiv luft til luft varmepumpe
- Dejligt terrassemiljø, ugeneret have og et hyggeligt gæsteanneks

Book en fremvisning hos RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på tlf. 72170772 allerede i dag!

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Kristtjørnvej 38, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3871
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.11.2026

Hyggeligt moderniseret sommerhus tæt på stranden

Velkommen til Kristtjørnvej 38 ved Fællesskovstrand – et rigtig dejligt sommerhus, hvor der er kræset for de gode rammer om ferielivet. Her får du et velholdt og indbydende fritidshus, som fremstår rigtig pænt med blandt andet nyt tag, pæne nye gulve og nyt lyst køkken. Beliggenheden er samtidig attraktiv med kort afstand til vandet, så strandture og afslappende dage ved kysten helt naturligt bliver en del af ferien.

Indenfor bydes du velkommen i en entré med fordeling til et fint lyst badeværelse og to gode værelser. Herfra fortsætter boligen til det lyse og indbydende køkken-alrum, hvor køkken og opholdsrum er samlet i ét åbent miljø. Køkkenet fremstår flot og moderne, og de nye gulve bidrager sammen med de lyse træbeklædte vægge og lofter til en hyggelig atmosfære. Her er god plads til både spiseafdeling og sofahjørne, mens brændeovnen sørger for ekstra sommerhushygge på de køligere dage. En hyggelig alkove giver desuden en ekstra sove- eller afslapningsplads. Boligen opvarmes i øvrigt med luft-til-luft varmepumpe.

Udendørs venter et skønt terrassemiljø, hvor den nye kompositterrasse skaber en flot sammenhæng mellem sommerhuset og annekset. Her er rig mulighed for at finde både sol og læ, og annekset giver ekstra anvendelsesmuligheder med plads til overnattende gæster eller teenageren. Også annekset er udstyret med luft-til-luft varmepumpe, så komforten er tænkt ind begge steder.

Grunden er hyggelig med ældre, etableret beplantning, der giver charmerende og hyggelig stemning, mens størstedelen er udlagt med græs og dermed er nem at holde. Hertil kommer flere praktiske udhuse - hvoraf det ene er isoleret og kan holdes frostfrit - som giver gode muligheder for opbevaring af haveredskaber, cykler og fritidsudstyr.

Alt i alt får du her et rigtig fint og indbydende sommerhus med en attraktiv beliggenhed ved Fællesskovstrand, en velindrettet bolig, et ekstra anneks og dejlige udendørs rammer – perfekt til afslappende feriedage tæt på vandet.

Book en fremvisning hos RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på tlf. 72170772 allerede i dag!

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Kristtjørnvej 38, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3871
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.11.2026



Værelse



Gang



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Spisestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Kristtjørnvej 38, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3871
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.11.2026



Stue



Soveværelse



Spisestue



Køkken



Køkken



Standard udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Kristtjørnvej 38, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3871
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.11.2026



Værelse



Udendørs



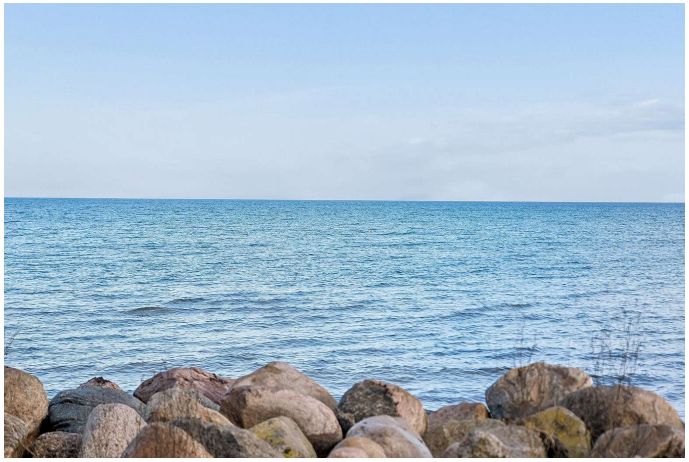
Have



Set fra haven



Udendørs



Havudsigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Kristtjørnvej 38, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

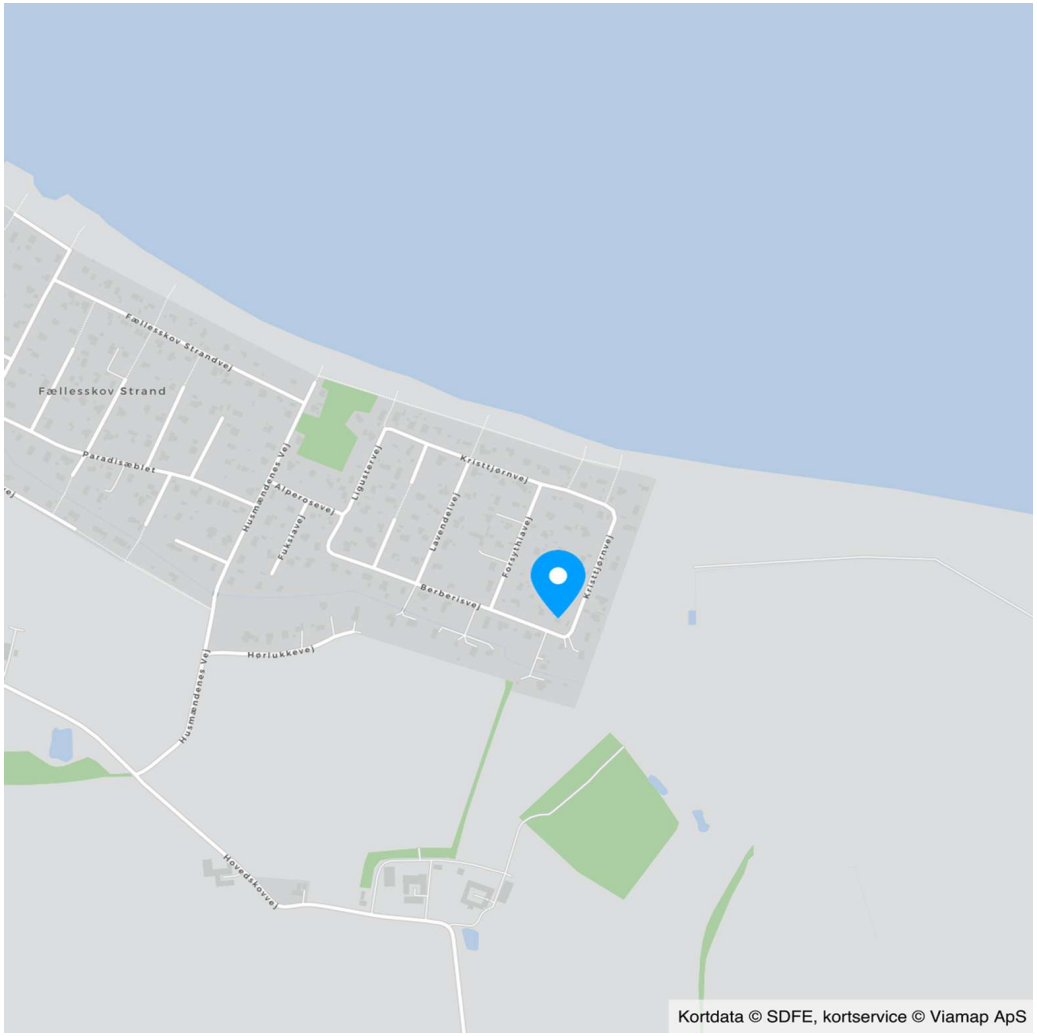
Sagsnr.: 611-3871
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Kristtjørnvej 38, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3871
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	5ca Hovedskov, Stege Jorder
BFE-nr.:	5386317
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.426.000
Grundværdi:	776.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.140.800
Grundlag for grundskyld:	620.800

Arealer**

Grundareal:	1.200 m²
Boligareal i alt:	64 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	3 m²
Udhus:	28 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 03.04.1970 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 09.06.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv
- Nr. 3: 08.04.1998 - Vedtægter for dige og/eller pumpelaug, Vedr 233B, 153B Forprioritet

Planer
Kommuneplan S 15.01 - Sommerhusområde Hegnede
Lokalplan S 15.01.01 - Sommerhusområde Stranden i Ulvshale

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

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Kristtjørnvej 38, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3871
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
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 varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Kristtjørnvej 38, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3871
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.818
Grundskyld	kr.	8.381
Renovation	kr.	2.830
Digelag	kr.	2.150
Grundejerforening	kr.	1.900
Skorstensfejning	kr.	652
Husforsikring	kr.	3.533
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.264

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Gebyr til grundejerforening ifbm. ejerskifte	kr.	375
I alt	kr.	1.717.425

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.724 md. / 116.685 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.699 md. / 92.392 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Kristtjørnvej 38, Ulvshale, 4780 Stege Kontantpris: kr. 1.695.000	Sagsnr.: 611-3871 Ejerudgift/md.: kr. 2.105	Dato: 04.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 709.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

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.