

Fællesskov Strandvej 6, Ulvshale, 4780 Stege

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**73**
Kontant	**3.495.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.853**	Grund m^2	**1.295**
Byggeår	**2019**		

Sagsnr. **611-3735**

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: Fællesskov Strandvej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3735
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 03.11.2026



Ægte og stilfuld sommerhusstemning i naturskønne Ulvshale

- Gennemgribende og virkelig flot moderniseret med god planløsning
- Attraktiv beliggenhed i 2. række til sandstrand
- Fantastisk udestue med masser af lys og skøn sommerhusstemning
- Moderne komfort med gulvvarme og energieffektiv luft-til-vand varme-pumpe

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - skynd dig og book en 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: 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: Fællesskov Strandvej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3735
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 03.11.2026

Lys, ro og luksuriøs sommerhusstemning tæt ved vandet

Fællesskov Strandvej 6 byder på ægte sommerhusidyl i skønne omgivelser tæt ved populære Ulvshale Strand. Her får I et charmerende og flot moderniseret sommerhus opført af EBK HUSE A/S, hvor den afslappede sommerhusstemning går hånd i hånd med moderne komfort og stilfulde detaljer.

Indenfor det seneste halve år er sommerhuset blevet gennemgribende opdateret med blandt andet nye egetræsgulve og et nyt, elegant køkken i smukke, afdæmpede nuancer. Indretningen er holdt i en moderne nordisk stil med varme og charmerende detaljer, som skaber en lys, rolig og indbydende atmosfære overalt i huset. Her fremstår alt pænt, moderne og utrolig indflytningsklart.

Boligen emmer af hygge og feriestemning, og den skønne glasstue/havestue fungerer som et naturligt samlingspunkt, hvor lyset strømmer ind, og haven nærmest trækkes med helt ind i huset. Glasstuen er desuden opført med gulvvarme, og de store glaspartier kan skydes helt fra i begge sider, hvilket skaber en helt særlig overgang mellem inde- og udeliv. Her får I altså et ekstra opholdsareal på 21 m² ud over boligens 73 m², så sommerhuset opleves endnu større og mere anvendeligt året rundt.

Udvendigt fremstår ejendommen klassisk og charmerende med sorte facader og flotte hvide vinduer, som passer perfekt til den naturskønne beliggenhed. Sommerhuset ligger blot et stenkast fra den lækre badestrand ved Ulvshale, hvor der er rig mulighed for afslapning, badeture og naturoplevelser.

Komforten er samtidig helt i top med gulvvarme opvarmet via energieffektiv luft-til-vand varmepumpe. Derudover får I en dejlig lukket have med gode solkroge, et praktisk værksted samt et hyggeligt anneks på i alt 30 m² med mange anvendelsesmuligheder.

Et skønt og stemningsfuldt sommerhus tæt på strand og natur – perfekt til jer, der drømmer om fred, charme og moderne sommerhusliv i smukke omgivelser.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - skynd dig og book en fremvisning!

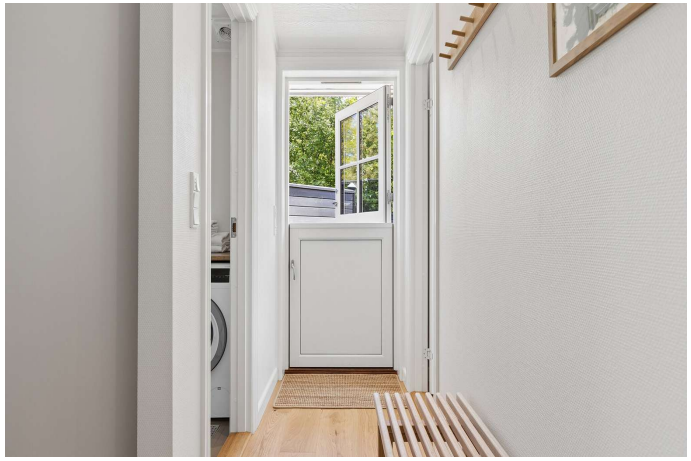
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Fællesskov Strandvej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3735
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 03.11.2026



Entré



Bryggers



Køkken



Alrum



Spisestue



Stue

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: Fællesskov Strandvej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3735
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 03.11.2026



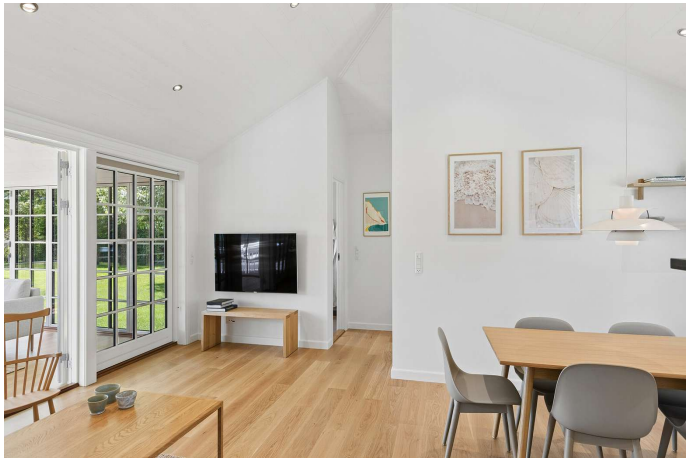
Stue



Udestue



Udestue



Stue



Soveværelse



Badeværelse

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: Fællesskov Strandvej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3735
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 03.11.2026



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Terrasse



Set fra haven



Terrasse

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: Fællesskov Strandvej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3735
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 03.11.2026



Set fra haven



Set fra vejen

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: Fællesskov Strandvej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

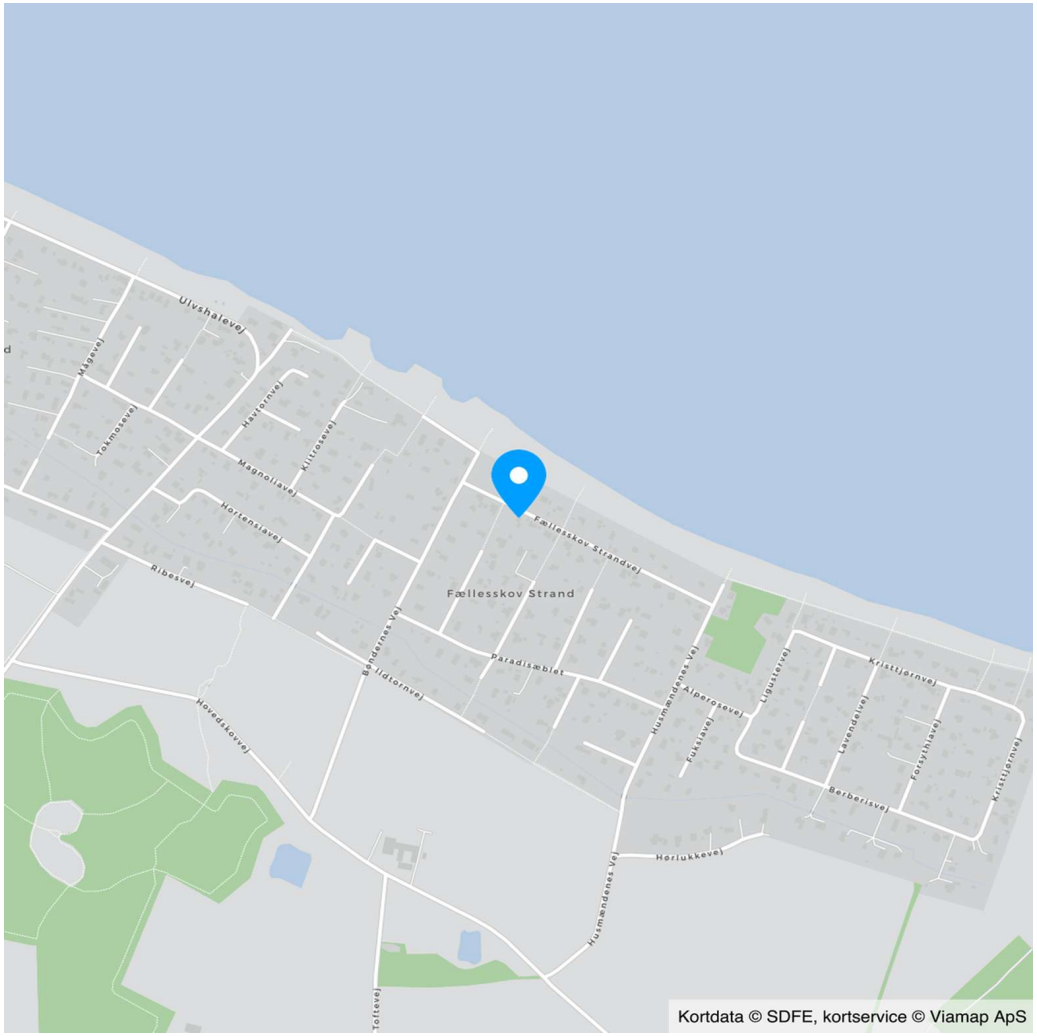
Sagsnr.: 611-3735
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 03.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



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: Fællesskov Strandvej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3735
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	63bu Udby, Stege Jorder
BFE-nr.:	5387831
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.977.000
Grundværdi:	1.195.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.381.600
Grundlag for grundskyld:	956.000

Arealer**

Grundareal:	1.295 m^2
Boligareal i alt:	73 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	21 m^2
Udhus:	30 m^2

** 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.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 08.01.1941 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 03.04.1970 - Dok om trixrenseanlæg mv
- Nr. 3: 17.02.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse,grundejerfore- ning, udstykning mv Vedr 63gg 29_B-M_551
- Nr. 4: 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

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: Fællesskov Strandvej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3735
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 03.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
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: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Elvarme

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 rødt hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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: Fællesskov Strandvej 6, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3735
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.146
Grundskyld	kr.	12.906
Renovation, anslået	kr.	2.937
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150
Digelag	kr.	2.150
Grundejerforening	kr.	1.900
Husforsikring	kr.	2.042
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.231

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Gebyr til grundejerforening	kr.	350
I alt	kr.	3.528.200

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.795 md. / 249.540 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.189 md. / 194.269 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: Fællesskov Strandvej 6, Ulvshale, 4780 Stege Kontantpris: kr. 3.495.000	Sagsnr.: 611-3735 Ejerudgift/md.: kr. 2.853	Dato: 03.11.2026

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. 5: hovedstol kr. 1.102.000
Nr. 6: hovedstol kr. 1.217.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.