

REAL



Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	42
Kontant	1.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.988	Grund m ²	402
Byggeår	1935		

Sagsnr. **611-2894**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

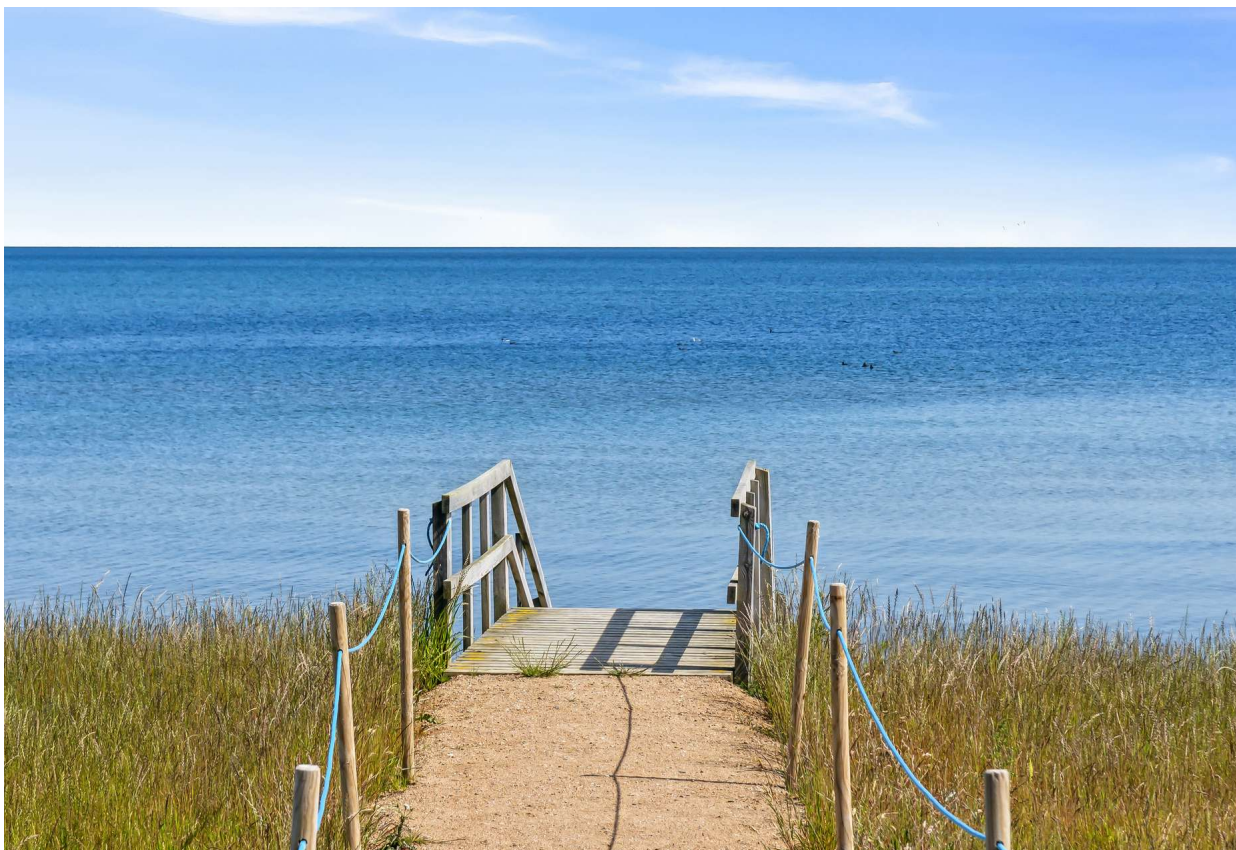
Salgsopstilling

Formulærens 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: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 08.05.2026



50 meter fra vandkanten kan du nu få dit helt eget fristed

Her får du:

Et hyggeligt og velholdt sommerhus men den helt rigtige kombination af charme og moderne komfort.

Haven er charmerende med ældre beplantning og flere hyggelig kroge med sol og læ, så du kan nyde udelivet hele dagen.

Beliggenheden i 1. række er en liga for sig. Samtidig med at du kan nyde haven og lyden af havet fra din egen lukkede oase.

Hvis sommerhuset har fanget din opmærksomhed, skal du ikke snyde dig selv for en fremvisning!

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage. Kontakt os for en aftale om 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: Kathrine Bernhøft Jensen



Adresse: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 08.05.2026

50 meter til stranden – og nyt tag fra 2023!

Velkommen til et hyggeligt sommerhusliv! Her i Ulvshale, lige ud til en af Møns skønneste bade-strande, finder du dette charmerende og velholdte fritidshus – og ja, du kan bogstaveligt talt tage morgenkaffen med i hånden og gå direkte ned til vandet i badekåben.

Området emmer af ro og natur – fredede enge, grønne skove og en strand, der strækker sig så langt øjet rækker. Her er masser af plads til at trække vejret, koble af og nyde det rige fugle- og dyreliv, som området byder på.

Huset er hyggeligt og indbydende – og det kan mærkes, at det er blevet passet godt på. Indretningen er enkel og funktionel med et lyst og åbent køkken-alrum, hvor sprossede vinduer lukker masser af lys ind. Her er plads til både madlavning og små hyggestunder ved spisebordet.

Badeværelset er pænt og lyst med bruseniche, og soveværelset har god skabsplads og en rar stemning. Stuen er husets samlingspunkt – med brændeovn til de kølige aftener og en afslappet atmosfære, hvor man bare har lyst til at smække benene op. Her er der god plads til både spi-sebord og sofahjørne, og så er der direkte adgang til en sydvendt, overdækket terrasse.

Terrassen vender ud mod haven, så du kan sidde ude i både sol og regn og nyde livet i fred og ro. Haven er skærmet med beplantning, og der er flere små hyggelige kroge med sol og læ – lige til at slå sig ned med en god bog eller et glas vin i aftenolen.

Kort sagt: et ægte sommerhus med en af de bedste placeringer, du kan finde – og så med nyt tag fra 2023.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro viser gerne frem alle ugens dage – ring og aftal en tid på 72 17 07 72.

Adresse: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 08.05.2026

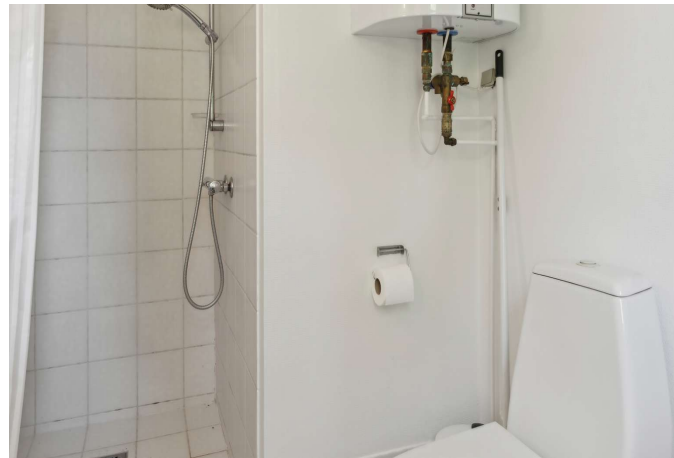




Adresse: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 08.05.2026

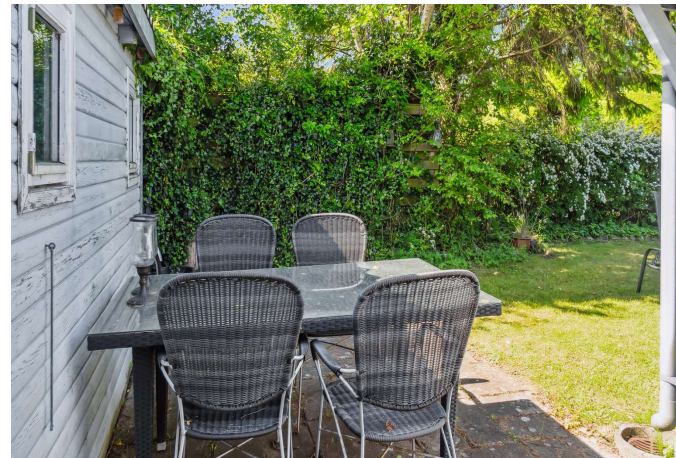




Adresse: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 08.05.2026





Adresse: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 08.05.2026





Adresse: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 08.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 31b Hegnede, Stege Jorder
BFE-nr.: 5385755
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.075.000
Grundværdi: 659.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 860.000
Grundlag for grundskyld: 527.200

Arealer**

Grundareal: 402 m²
Boligareal i alt: 42 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 12 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: 08.05.1971 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 2: 08.04.1998 - Vedtægter for dige og/eller pumpelaug, Vedr 233B, 153B Forprioritet
- Nr. 3: 25.11.2024 - Servitut om medlemspligt af grundejerforening

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):

Komfur - Gorenje, Emhætte - Gorenje, Mikroovn - ukendt, Køleskab - ukendt.

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: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej 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: 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Ulvshalevej 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.386	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	7.117	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Skorstensfejning	kr.	531	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	5.828
Grundejerforening	kr.	1.805	I alt	kr.	1.209.878
Renovation - Anslået	kr.	3.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	100			
Digelag - Anslået	kr.	2.100			
Digelag - Anslået	kr.	1.050			
Husforsikring	kr.	3.268			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.857			

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 161, Ulvshale, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-2894
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 08.05.2026

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

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB.

At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 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 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.

Udlejning

Sommerhuset er pt. udlejet via Feriepartner - Denne udlejning skal respekteres af køber.

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.