

## Salgsopstilling

Adresse: Rylevej 16, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 585.000

Sagsnr.: 198KH-002702  
Ejerudgift/md.: kr. 705

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

I naturskønne omgivelser og et roligt sommerhusområde får I nu muligheden for at skabe jeres helt egen drøm af et sommerhus. Rylevej 16 bliver adressen for jeres nye tilflugtssted, hvor I foruden grønne, åbne vidder omgives af vand og strand her kommer fridagene til at blive nydt til fulde, og I får frie hænder til at skabe præcis det sommerhus, I har manglet!

Når fridagene trækker jer til fritidshuset her på Møn, kan skuldrene sænkes, og I skal ikke bekymre jer om andet end at slappe af. Det får I heldigvis helt fantastiske omgivelser til, for når I ikke skal nyde kvalitetstid og samvær på jeres egen grund, kan I søge til de mange spændende naturseværdigheder i Ulvshale få minutters kørsel hjemmefra. På en 5 kilometers cykeltur ad landeveje omgivet af rapsmarker og vilde vejsideblomster kan I nå Stege, der byder på et hyggeligt havnemiljø, hvor lystbåden kan indlogeres, så I kan stikke til søs, når end det lyster. Hertil byder byen på indkøbsmuligheder samt hyggelige spisesteder, og hele året kan I finde loppe- og kræmmermarkeder hele Møn rundt.

Møn er lidt af en drømmelokation for et tilflugtssted nær natur og vand og en særlig ø-ro, som man ikke finder andre steder. Glæd jer til at opleve området og resten af øen!

### 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: Kim Hougaard

## Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

**Estaldo**<sup>®</sup>  
Digital ejendomsmægler

Adresse: Rylevej 16, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 585.000

Sagsnr.: 198KH-002702  
Ejerudgift/md.: kr. 705

Dato: 14.06.2024



## Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

**Estaldo**<sup>®</sup>  
Digital ejendomsmægler

---

Adresse: Rylevej 16, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 585.000

Sagsnr.: 198KH-002702  
Ejerudgift/md.: kr. 705

Dato: 14.06.2024

---

Adresse: Rylevej 16, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 585.000Sagsnr.: 198KH-002702  
Ejerudgift/md.: kr. 705

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Fritidsgrund
Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	153 cz Hegnede, Stege Jorder
BFE-nr.:	5385999
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	
Vej:	
Kloak:	

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.:	2020
Ejendomsværdi:	240.500 kr.
Grundlag for grundskyld:	185.900 kr.

**Arealer**

Grundareal udgør:	1.205 m <sup>2</sup>
- heraf vej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

## Tinglyste servitutter:

- 04.10.1966--937898-29 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, færdselsret mv
- 30.04.1970--937899-29 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 08.04.1998--8103-29 Vedtægter for dige og/eller pumpelaug, Vedr 233B, 153B Forprioritet

## Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Sommerhusområde Stranden i Ulvshale

**Grundejerforening:** Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringselskab

Adresse: Rylevej 16, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 585.000Sagsnr.: 198KH-002702  
Ejerudgift/md.: kr. 705

Dato: 14.06.2024

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:Jordbundsundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Rylevej 16, Ulvshale, 4780 Stege  
 Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 585.000

 Sagsnr.: 198KH-002702  
 Ejerudgift/md.: kr. 705

Dato: 14.06.2024

**Ejerudgift 1. år:**
 Grundskyld  
 Grundejerforening  
 Rottebekæmpelse  
 Kontingent  
 Veje, stier mv.  
 Strandens klimapulje

 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.

 Pr. år  
 6.176  
 1.050  
 22  
 60  
 500  
 656
**Kontantbehov ved køb**
 Kontantpris/udbetaling  
 Tinglysningsafgift af skødet

 kr. 585.000  
 kr. 5.450  
 kr. 590.450

I alt

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

Ejerudgift i alt 1 år

8.465

**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/nettoydelser 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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.942 md./ 47.304 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.023 md./ 36.271 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 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: 14.06.2024  
 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: 1/8 - 1/2

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Rylevej 16, Ulvshale, 4780 Stege  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 585.000

Sagsnr.: 198KH-002702  
Ejerudgift/md.: kr. 705

Dato: 14.06.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													