

REAL



Hellasvej 8, 4780 Stege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	129
Kontant	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.044	Grund m ²	478
Byggeår	1937	Energimærke	E

Sagsnr. **611-3545**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / 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: Hellasvej 8, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3545
Ejerudgift/md.: kr. 2.044

Dato: 12.05.2026



Villa med havudsigt og attraktiv beliggenhed i Stege

Charmierende og solidt opført villa i røde mursten, beliggende på en fredelig blind vej med udsigt til Stege Bugt.

Her bor du i gåafstand til byens hyggelige centrum, lystbådehavnen og alle hverdagens faciliteter.

Ejendommen byder på et hyggeligt gårdmiljø, lukket have, garage og gode udhusmuligheder.

Et dejligt hjem med atmosfære, udsigt og en eftertragtet beliggenhed tæt på vandet.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage. Kontakt os på telefon 72170772 for en aftale.

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: Martin Ryberg



Adresse: Hellasvej 8, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3545
Ejerudgift/md.: kr. 2.044

Dato: 12.05.2026

Charmerende villa med udsigt over Stege Bugt

På en rolig, blind vej i hjertet af det græske kvarter i Stege finder du denne charmerende villa i halvandet plan – med en skøn udsigt over Stege Bugt og kun få minutters gang til lystbådehavnen, badebroerne og byens mange faciliteter.

Ejendommen er solidt opført i klassiske røde mursten med tegltag og opvarmes med billig fjernvarme. Her får du et hjem, hvor både atmosfære, beliggenhed og funktionalitet går hånd i hånd.

Indenfor bydes du velkommen i en indbydende entré med den smukke, originale trappe til 1. salen. Husets hjerte er det lyse køkken, som har direkte adgang til både spisestue og opholdsstue med flotte trægulve og elegante stuklofter – ideelt til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.

I stueplan findes desuden en mellemgang med adgang til badeværelse med gulvvarme, praktisk bryggers med separat udgang samt et disponibelt rum, der egner sig perfekt som kontor, hobbyrum eller lille værksted. Fra entré adgang til lille kælderrum.

På 1. sal finder du et hyggeligt gæsteværelse, toilet samt et stort og lyst soveværelse, hvor du kan vågne til den betagende udsigt over vandet.

Udenfor venter et hyggeligt og ugeneret gårdmiljø, en overskuelig have, garage og god udhusplads – alt sammen med plads til både afslapning og små projekter.

En virkelig skøn ejendom med sjæl, havudsigt og perfekt beliggenhed i gåafstand til alt, hvad Stege har at byde på.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage. Kontakt os på telefon 72170772 for en aftale.



Adresse: Hellaavej 8, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3545
Ejerudgift/md.: kr. 2.044

Dato: 12.05.2026

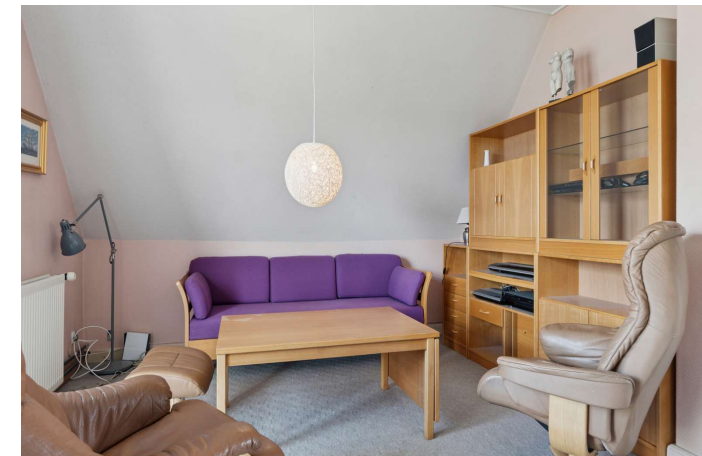
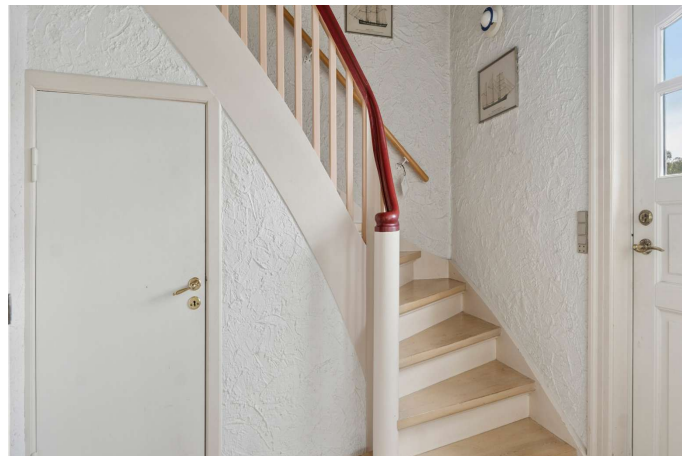
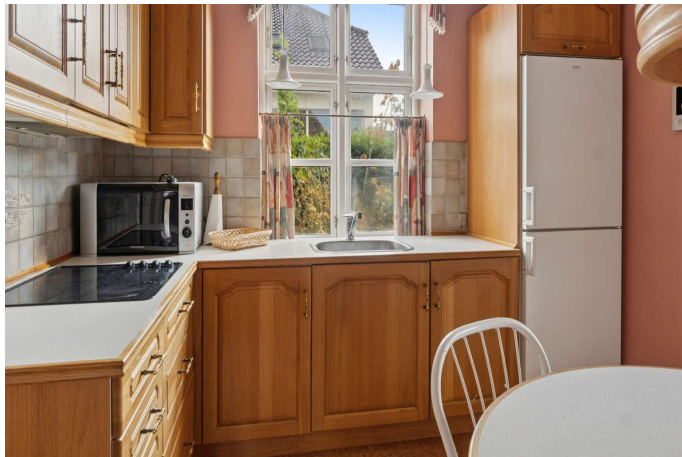




Adresse: Hellaavej 8, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3545
Ejerudgift/md.: kr. 2.044

Dato: 12.05.2026



Adresse: Hellaavej 8, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3545
Ejerudgift/md.: kr. 2.044

Dato: 12.05.2026





Adresse: Hellaavej 8, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3545
Ejerudgift/md.: kr. 2.044

Dato: 12.05.2026



Adresse: Hellaavej 8, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3545
Ejerudgift/md.: kr. 2.044

Dato: 12.05.2026



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



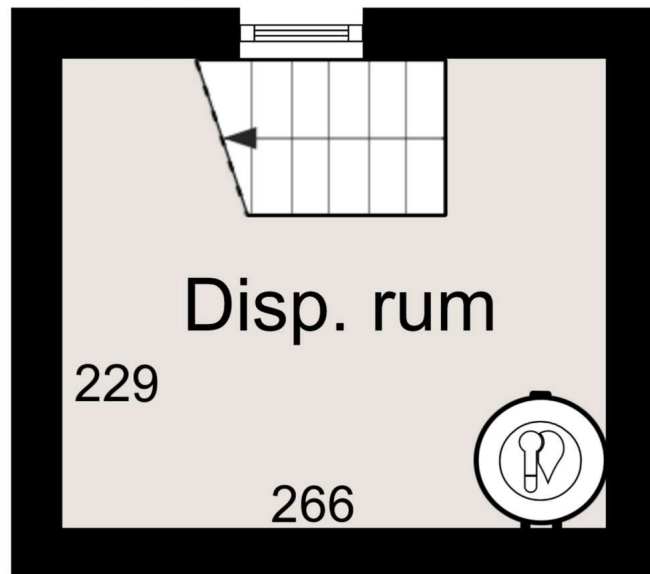
Adresse: Hellasvej 8, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3545
Ejerudgift/md.: kr. 2.044

Dato: 12.05.2026



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hellasvej 8, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3545
Ejerudgift/md.: kr. 2.044

Dato: 12.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 4p Stege Markjorder
BFE-nr.: 5384821
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1937

Arealer**

Grundareal: 478 m²
Boligareal i alt: 129 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 6 m²
Garage: 11 m²
Udhus: 15 m²
Carport: 26 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.700.000
Grundværdi: 694.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.360.000
Grundlag for grundskyld: 555.200

** 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: 29.10.1935 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv, forsynings-/af-løbsledninger mv
- Nr. 2: 25.06.1936 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vedligeholdelse af fortov mv
- Nr. 3: 23.03.1966 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 4: 11.11.1985 - Dok om vandforsyning mv

Planer

Kommuneplan B 15.16 - Boligområde Stege

Tilbehør:

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

Keramiske kogeplader mrk. ukendt, køle-fryseskab mrk. Atlas, emhætte mrk. ukendt, vaskemaskine mrk. AEG, tørretumbler mrk. AEG.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hellasvej 8, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3545
Ejerudgift/md.: kr. 2.044

Dato: 12.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning
Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 5, jf. 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.300 Forbrug: 27 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Hellasvej 8, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3545
Ejerudgift/md.: kr. 2.044

Dato: 12.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.936	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	7.495	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	1.606.450
Rottebekæmpelse	kr.	155			
Husforsikring, anslået	kr.	7.000	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.523			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.807 md. / 105.685 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.995 md. / 83.943 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Hellasvej 8, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3545
Ejerudgift/md.: kr. 2.044

Dato: 12.05.2026

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:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.170.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.