

Hjelmvej 24, Hjelm, 4780 Stege

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**114**
Kontant	**3.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.312**	Grund m^2	**1.011**
Byggeår/ombygget	**1900/1996**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **611-3761**

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: Hjelmvej 24, Hjelm, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000
Sagsnr.: 611-3761
Ejerudgift/md.: kr. 2.312
Dato: 12.11.2026



Flexbolig med vandudsigt

Stråtækt og charmerende landhus højtbeliggende ved Hjelm på Møn i smuk natur med en helt enestående udsigt over Østersøen.

Her får du fred, ro og en sjælden smuk udsigt over både åbne marker og det glitrende hav i horisonten.

Boligen er løbende vedligeholdt og emmer af atmosfære og klassisk dansk landidyl.

En unik flexbolig med kort afstand til Stege og en beliggenhed i absolut særklasse.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage.
Kontakt os for en aftale 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: Martin Ryberg

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: Hjelmvej 24, Hjelm, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3761
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 12.11.2026

Charmerende stråtækt landidyl med enestående havudsigt over Østersøen – attraktiv flexbolig

Drømmer du om fred, natur og udsigt så langt øjet rækker? Denne idylliske stråtækte ejendom ligger højt i landskabet med en fantastisk panoramaudsigt over markerne og videre ud over Østersøens blå horisont. Her får du en sjældent udbudt kombination af autentisk landidyl og en helt unik beliggenhed.

Ejendommen er løbende vedligeholdt og nænsomt renoveret af nuværende ejer siden år 2000, hvilket gør den både indbydende og velholdt. Omkranset af åbne marker og den smukke mønske natur oplever du en ro og frihed, som er svær at finde andre steder. Samtidig er der blot ca. 6 km til den hyggelige købstad Stege med butikker, caféer og et levende handelsliv.

Boligen byder velkommen via en entré til et lyst og hyggeligt køkken med gulvvarme, spiseplads og direkte udgang til en skøn terrasse, hvor udsigten kan nydes fra første parket. Den rummelige spise- og opholdsstue med brændeovn skaber en varm og indbydende atmosfære året rundt. Hertil kommer et soveværelse, badeværelse samt praktisk bryggers. Fra samtlige opholdsrum kan du nyde den betagende udsigt over det bølgende landskab og havet.

På førstesalen mødes du af charmerende detaljer som loft til kip, synlige bjælker og skråvægge, der skaber en helt særlig stemning. Her findes endnu et soveværelse samt en hyggelig opholdsstue med brændeovn – det perfekte sted at trække sig tilbage og nyde udsigten i alle årstider. Der er installeret luft-til-luft varmepumper i både køkkenet og på førstesalen, hvilket bidrager til et behageligt indeklima.

Fra boligen er der direkte adgang til en stor bagbygning med hobbyrum/garage, som giver mange anvendelsesmuligheder og kan indrettes efter behov.

Udendørs venter en dejlig, solrig have med flere hyggelige terrasser og ugenerede kroge, hvor naturen og havudsigten kan nydes dagen lang. Her er tale om et helt særligt fristed med en sjælden beliggenhed, der indbyder til både afslapning og nærvær.

er er udlejningsaftale med Feriepartner Møn/Stevs som udløber 10. oktober 2026. Det meste indbo medfølger, se venligst indboliste hos medvirkende ejendomsmægler.

En ejendom med sjæl, charme og udsigt i særklasse – velegnet som både helårsbolig og flexbolig.

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

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: Hjelmvej 24, Hjelm, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3761
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 12.11.2026



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

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: Hjelmvej 24, Hjelm, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3761
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 12.11.2026



Køkken



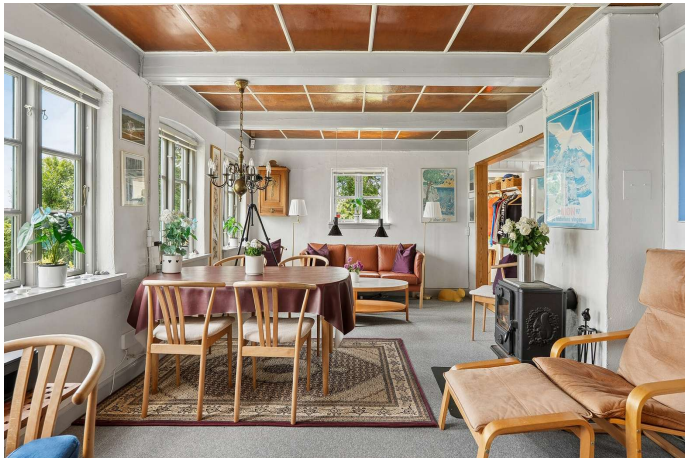
Spisestue



Stue



Spisestue



Spisestue



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: Hjelmvej 24, Hjelm, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3761
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 12.11.2026



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Køkken



Badeværelse



Bryggers

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: Hjelmvej 24, Hjelm, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3761
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 12.11.2026



Gang



Værelse



Værelse



Indendørs



Værelse



Værelse

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

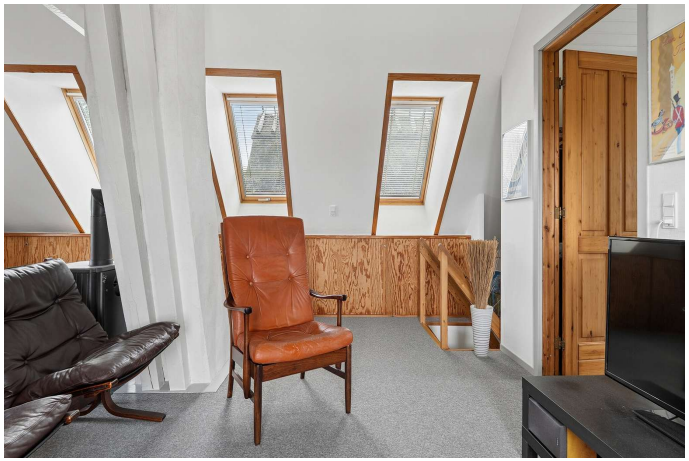
Adresse: Hjelmvej 24, Hjelm, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3761
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 12.11.2026



Værelse



Værelse



Set fra haven



Set fra haven



Garage



Udsigt

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: Hjelmvej 24, Hjelm, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3761
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 12.11.2026



Terrasse



Set fra vejen



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



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: Hjelmvej 24, Hjelm, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3761
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 12.11.2026



Set fra haven



Udsigt

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

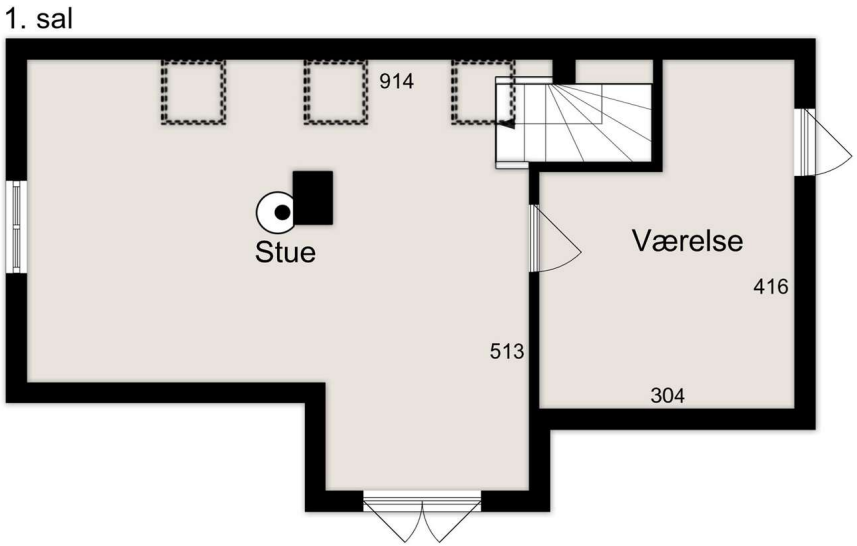
Adresse: Hjelmvej 24, Hjelm, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3761
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 12.11.2026



Stueplan



1. sal

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

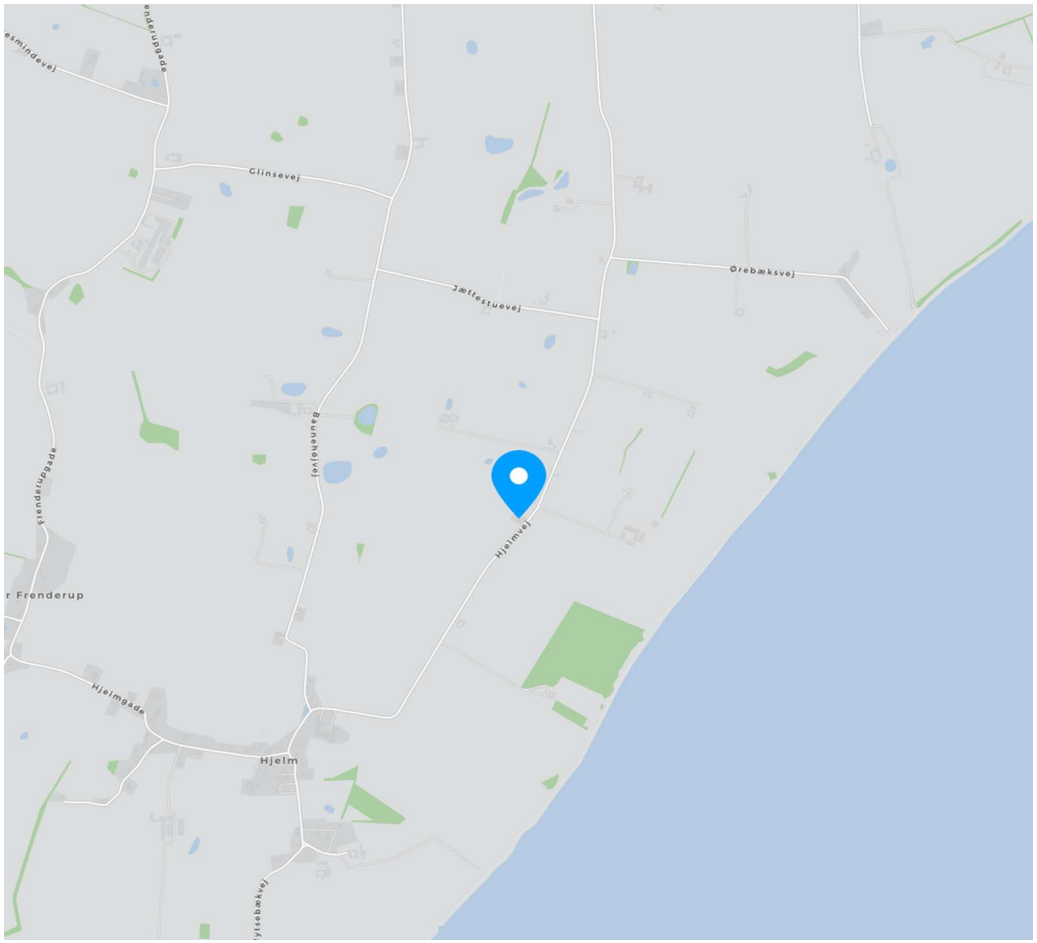
Adresse: Hjelmvej 24, Hjelm, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3761
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 12.11.2026



Alle plan (3x2)



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: Hjelmvej 24, Hjelm, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3761
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse/flexbolig
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	22d Hjelm By, Damsholte
BFE-nr.:	2601394
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.516.000
Grundværdi:	845.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.212.800
Grundlag for grundskyld:	676.000

Arealer**

Grundareal:	1.011 m²
Boligareal i alt:	114 m²

Øvrige arealer:

Tiloversbleven landbrugsbygning:	35 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: 16.04.1953 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 18.05.1999 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

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

Komfur, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Hjelmvej 24, Hjelm, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3761
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 16.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Bygningens beregnede energibehov:
0,9 Kløvet rummeter brænde, kr. 1.800
10.859 kWh elektricitet, kr. 14.200

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning
Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 7, 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.

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.

Brændeovne produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens 2 brændeovne skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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: Hjelmvej 24, Hjelm, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 611-3761
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.185
Grundskyld	kr.	9.126
Renovation	kr.	2.937
Rottebekæmpelse	kr.	131
Skorstensfejning	kr.	975
Husforsikring	kr.	8.394
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.749

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	3.525.496

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 19.621 md. / 235.453 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.590 md. / 187.086 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

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

Adresse: Hjelmvej 24, Hjelm, 4780 Stege Kontantpris: kr. 3.495.000	Sagsnr.: 611-3761 Ejerudgift/md.: kr. 2.312	Dato: 12.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 950.000 Nr. 4: hovedstol kr. 250.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.