



REAL

Julbjergvej 8, Hårbølle, 4792 Askeby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	101
Kontantpris	4.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.203	Grund m2	6.500
Byggear	2023	Energimærke	A2015

Sagsnr. **611-3533**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Julbjergvej 8, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 611-3533
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 04.10.2025



Beskrivelse:

Sjældent udbudt på Vestmøn - flexbolig

I et af Vestmøns smukkeste hjørner, tæt på skov og hav, ligger dette nyopførte hus fra 2023 – fuldstændig indflytningsklart og bygget i lækre materialer. Her får du fred, udsigt og natur så langt øjet rækker.

Huset har energimærke A2015, gulvvarme overalt og opvarmes med luft-til-vand varmepumpe.

Facaderne er i varmebehandlet træ og taget er med tagpap og lister – et hus der både er smukt og praktisk.

Her er alt bare i orden – du skal bare flytte ind og nyde det.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - kontakt os for en 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: Martin Ryberg

Adresse: Julbjergvej 8, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 611-3533
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 04.10.2025

En perle på Vestmøn - flexbolig!

På det naturskønne Vestmøn, nær Fanefjord Skov og Østersøens kyst, udbydes nu en helt særlig ejendom, der rummer en sjælden kombination af moderne komfort, æstetik og rolig beliggenhed. Ejendommen er nyopført i 2023 og fremstår i særdeles flot og indflytningsklar stand. Her har du mulighed for at bo permanent eller anvende huset som en flexbolig – et fristed i hjertet af naturen.

Boligen er opført med fokus på både energivenlighed, funktionalitet og æstetik. Facaderne er udført i varmebehandlet træ, som både bidrager til det naturlige udtryk og sikrer lang holdbarhed med minimal vedligeholdelse. Taget er et klassisk tagpaptag med lister, der understreger husets enkle, stilrene arkitektur og harmonerer smukt med omgivelserne. Med energimærke A2015, luft-til-vand varmepumpe og fuld gulvvarme er varmeforbruget lavt, mens indeklimaet er behageligt året rundt. Loft til kip og store vinduespartier giver en imponerende rumfornemmelse og lader lyset og naturen strømme ind i alle rum.

Boligens indretning er velgennemtænkt og byder på en rummelig entré, et gæsteværelse og et soveværelse med indbygget skabsvæg, samt et elegant badeværelse med bruseniche. Hjerterummet er det lyse og indbydende køkken-alrum i åben forbindelse med opholdsstuen, hvor der er direkte udgang til en solrig fliseterrasse. De sydlandsk inspirerede klinkegulve tilfører boligen både varme og karakter.

Udenfor fortsætter ejendommens kvaliteter med en stor, flisebelagt indkørsel og gårdsplads, som indrammes smukt af bygningerne. Her finder du et charmerende atelier, der indbyder til kreativ udfoldelse, to isolerede udhuse og en carport. Grunden på 6.500 m² er anlagt som en skøn naturhave med egen sø og et smukt Vica-drivhus – et ideelt sted for dig, der drømmer om selvforsyning, små vinmarker eller blot fred og naturoplevelser i hverdagen.

Ejendommen ligger på en stille vej i et fredeligt hjørne af Vestmøn nær Hårbølle og Vindebæk, hvor fuglesang og stilhed dominerer lydbilledet. Her er du omgivet af bølgende landskaber og et rigt natur- og dyreliv, samtidig med at du er tæt på vandet og de store skovområder. En enestående mulighed for dig, der søger noget særligt – en bolig, hvor livskvaliteten får plads til at folde sig ud.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - kontakt os for en fremvisning på telefon 72170772.

Adresse: Julbjergvej 8, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 611-3533
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 04.10.2025



Stue



Spisestue



Køkken



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Julbjergvej 8, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 611-3533
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 04.10.2025



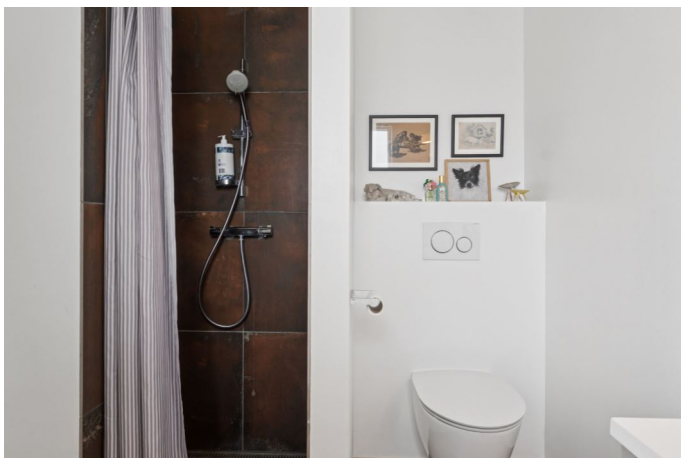
Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Spisestue



Spisestue

Adresse: Julbjergvej 8, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 611-3533
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 04.10.2025



Udsigt



Have



Set fra haven



Luftfoto



Set fra haven

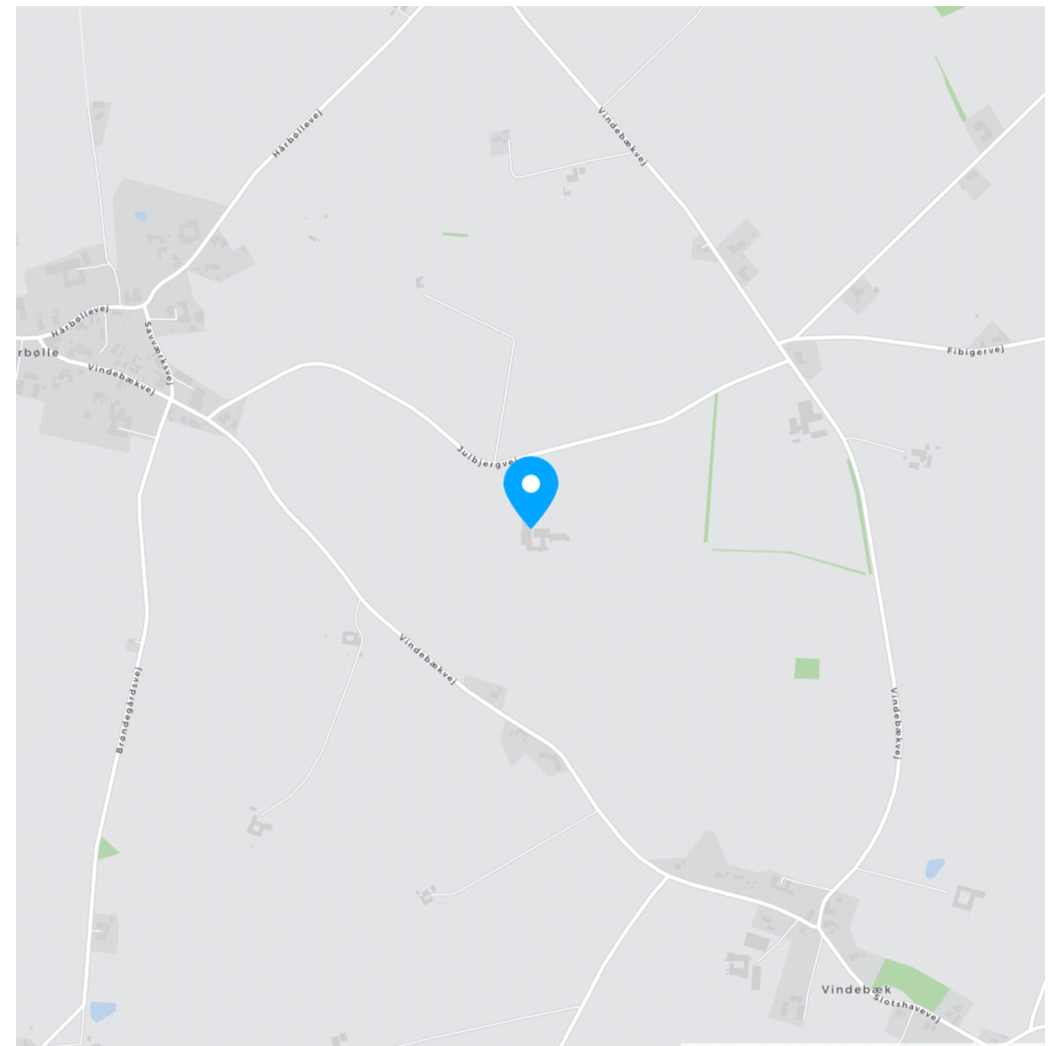


Set fra vejen

Adresse: Julbjergvej 8, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 611-3533
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 04.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Julbjergvej 8, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 611-3533
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 04.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	9 b Hårbølle By, Fanefjord
BFE-nr.:	1326593
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	4.195.000 kr.
Grundværdi:	1.250.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.356.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.000.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	6.500 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	50 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.07.1863 lbnr. 951701-29 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 9B
Nr. 2 lyst d. 14.09.1955 lbnr. 951697-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 9A
Filnavn: 29_B-M_16
Nr. 3 lyst d. 29.11.2021 lbnr. 1013455215 Filnavn:
ec78a38e-ee91-48f6-86d4-6ba22d78b694

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vaskemaskine mrk. Miele, køle-fryseskab mrk. Siemens, opvaskemaskine mrk. Siemens, indbygningsovn mrk. Siemens, induktion
kogeplade mrk. Siemens. emhætte mrk. Siemens.

Badeværelseslamper (Vipp), hængelamper medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Julbjergvej 8, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 611-3533
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 04.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Dækningerne gælder kun for stuehuset.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 2.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om anslåede boligskatter

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsoptstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Uoverensstemmelser på BBR

Der gøres opmærksom på uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet udhus/anneks og drivhus ikke er noteret på BBR.

Byggesag - Sælger færdigmelder

Der gøres opmærksom på, at der på nuværende tidspunkt er en byggesag på ejendommen i henhold til BBR og ejendomsdatarapporten.

Sælger sørger for, at lovgiggørelse / færdigmelding i forbindelse med handlen. Sælger afholder enhver udgift forbundet hermed og forholdet er i øvrigt køber uvedkommende.

Adresse: Julbjergvej 8, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 611-3533
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 04.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.116	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Husforsikring	kr.	4.073	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	28.879
Renovation	kr.	3.600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Grundskyld, ANSLÅET	kr.	13.500	I alt	kr.	4.250.929
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	kr.	150			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

38.439

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.238 md./ 266.861 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.849 md./ 214.186 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: 04.10.2025

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: 1/2 - 1/8

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: Julbjergvej 8, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 611-3533
Ejerudgift/md.: kr. 3.203

Dato: 04.10.2025

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.

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.