

REAL



Fanefjordgade 71, Askeby, 4792 Askeby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	134
Kontant	1.550.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.451	Grund m ²	464
Byggeår/ombygget	1775/2002	Energimærke	B

Sagsnr. **611-3762**

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: Fanefjordgade 71, Askeby, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3762
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 03.07.2026



Yderst indbydende villa på Vestmøn

Velholdt og indflytningsklar landvilla med attraktiv beliggenhed på naturskønne Vestmøn tæt på skole, daginstitution, indkøb og busforbindelser.

Boligen opvarmes med luft-til-vand varmepumpe, har energimærke B og gulvvarme i hele stueplan.

Huset byder på et lyst køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, tre gode værelser samt to toiletter. Den skønne have rummer solterrasser, bærbuske, Willab Garden-drivhus samt gode udhuse og garage.

En indbydende bolig med lave driftsudgifter og skønne omgivelser.

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: Fanefjordgade 71, Askeby, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3762
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 03.07.2026

Indbydende landvilla med skøn have på naturskønne Vestmøn

På naturskønne Vestmøn finder I denne velholdte og indflytningsklare landvilla, som forener charmen ved livet på landet med en praktisk beliggenhed tæt på hverdagens nødvendigheder. Her bor I i kort afstand til skole, daginstitutioner, den lokale Brugs, busforbindelser og med blot ca. 10 minutters kørsel til motorvejsnettet via Farøbroerne.

Ejendommen fremstår særdeles velholdt med nymalede facader, primært trelags energiruder og røde betontagsten. Opvarmningen sker via en energieffektiv luft-til-vand varmepumpe, og med energimærke B er der udsigt til et attraktivt lavt varmeforbrug. Hele stueplan er desuden udstyret med behagelig gulvvarme.

Boligen byder velkommen i en entré med klinkegulv og trappe til førstesalen. I stueplan findes et regulært soveværelse samt et pænt badeværelse med bruseniche. Husets naturlige samlingspunkt er det lyse køkken-alrum med klinkegulv, som ligger i åben forbindelse med den hyggelige opholdsstue, hvor brændeovnen skaber en varm og indbydende atmosfære. Fra køkkenet er der direkte udgang til en skøn, solrig have med fliseterrasse – perfekt til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Førstesalen rummer en stor, møblerbar repos, der giver mange anvendelsesmuligheder, to gode værelser samt et praktisk toilet og et depot-/teknikrum.

Den velanlagte have byder på flere bærbuske som blåbær, ribs, solbær, hindbær og stikkelsbær samt frugttræer som pære, æble og kirsebær. Dertil flot Juliana drivhus med gode rammer for haveentusiasten. Hertil kommer et godt udhus, vaskerum, en mindre garage, hyggelige solterasser samt en flot flisebelagt indkørsel, der fuldender det velplejede helhedsindtryk.

En indbydende og energivenlig ejendom med en attraktiv beliggenhed på smukke Vestmøn – ideel for jer, der ønsker fredelige omgivelser uden at gå på kompromis med hverdagens bekvemmeligheder.

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

Adresse: Fanefjordgade 71, Askeby, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3762
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

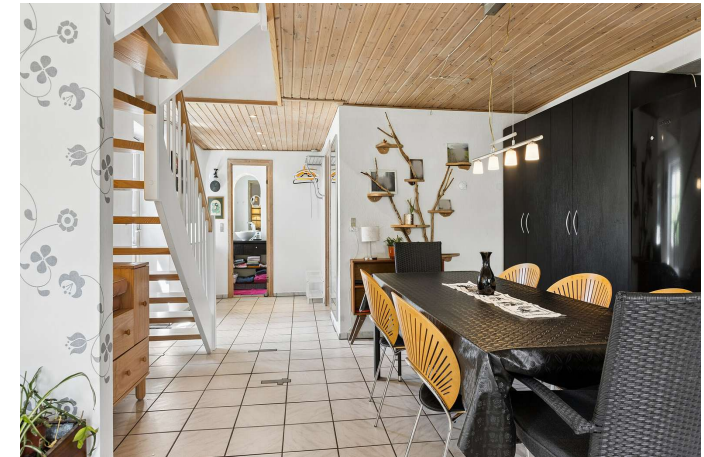
Dato: 03.07.2026



Gang



Køkken alrum



Spiseplads



Køkken alrum



Spiseplads

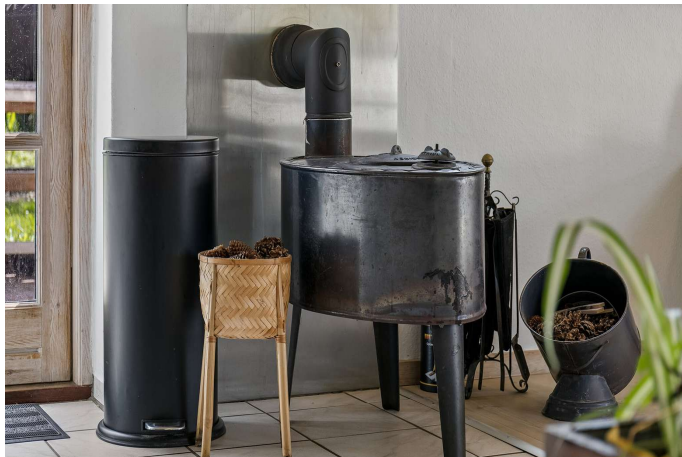


Stue

Adresse: Fanefjordgade 71, Askeby, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3762
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 03.07.2026



Pejsestue



Stue



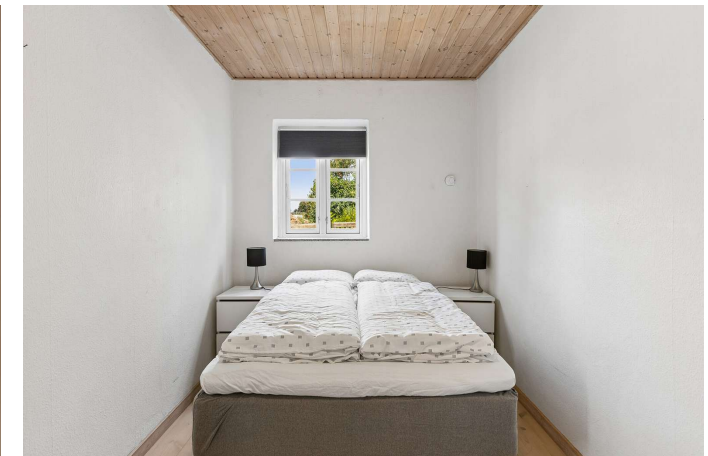
Stue



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Fanefjordgade 71, Askeby, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3762
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 03.07.2026



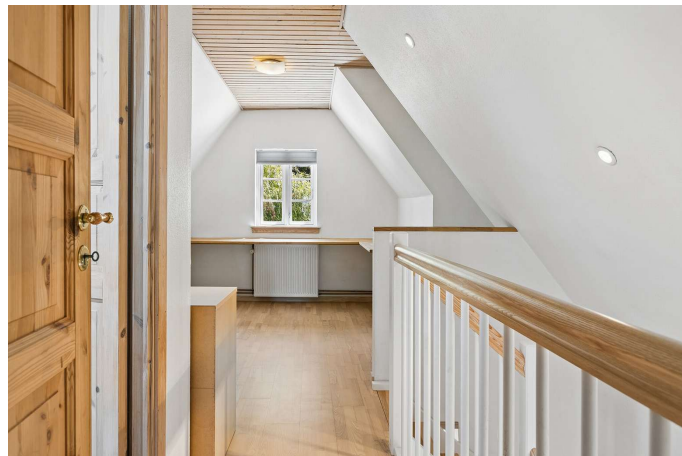
Soveværelse



Gang



Arbejdsværelse



Opgang



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Fanefjordgade 71, Askeby, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3762
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 03.07.2026



Soveværelse



Toilet 1. sal



Repos



Ejendom set udefra



Baghave



Set fra haven

Adresse: Fanefjordgade 71, Askeby, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3762
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 03.07.2026



Terrasse



Drivhus



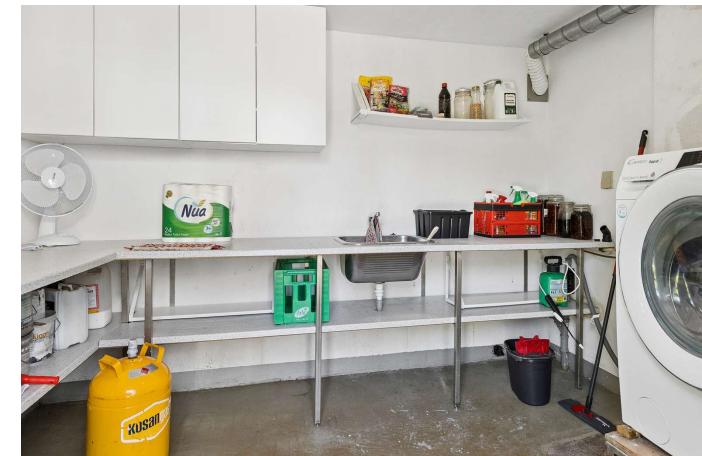
Drivhus



Overdækket terrasse



Set fra haven



Vaskerum i udhus

Adresse: Fanefjordgade 71, Askeby, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3762
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 03.07.2026



Udhus



Set fra haven



Set fra haven

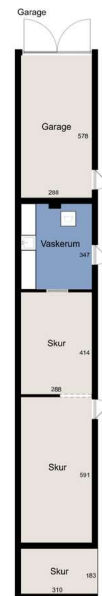


Set fra haven

Adresse: Fanefjordgade 71, Askeby, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3762
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 03.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)

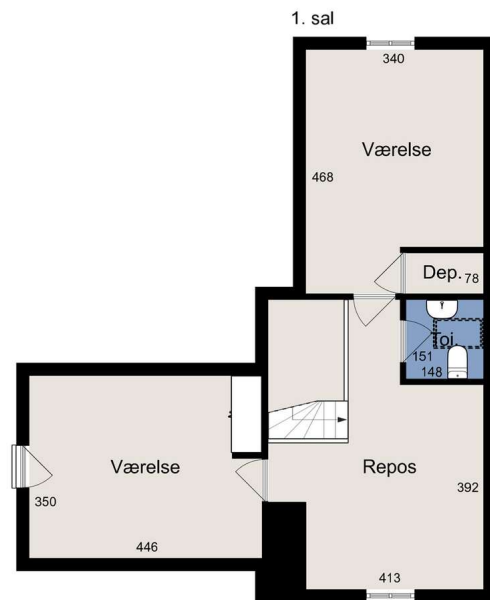
Stueplan



Adresse: Fanefjordgade 71, Askeby, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3762
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 03.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

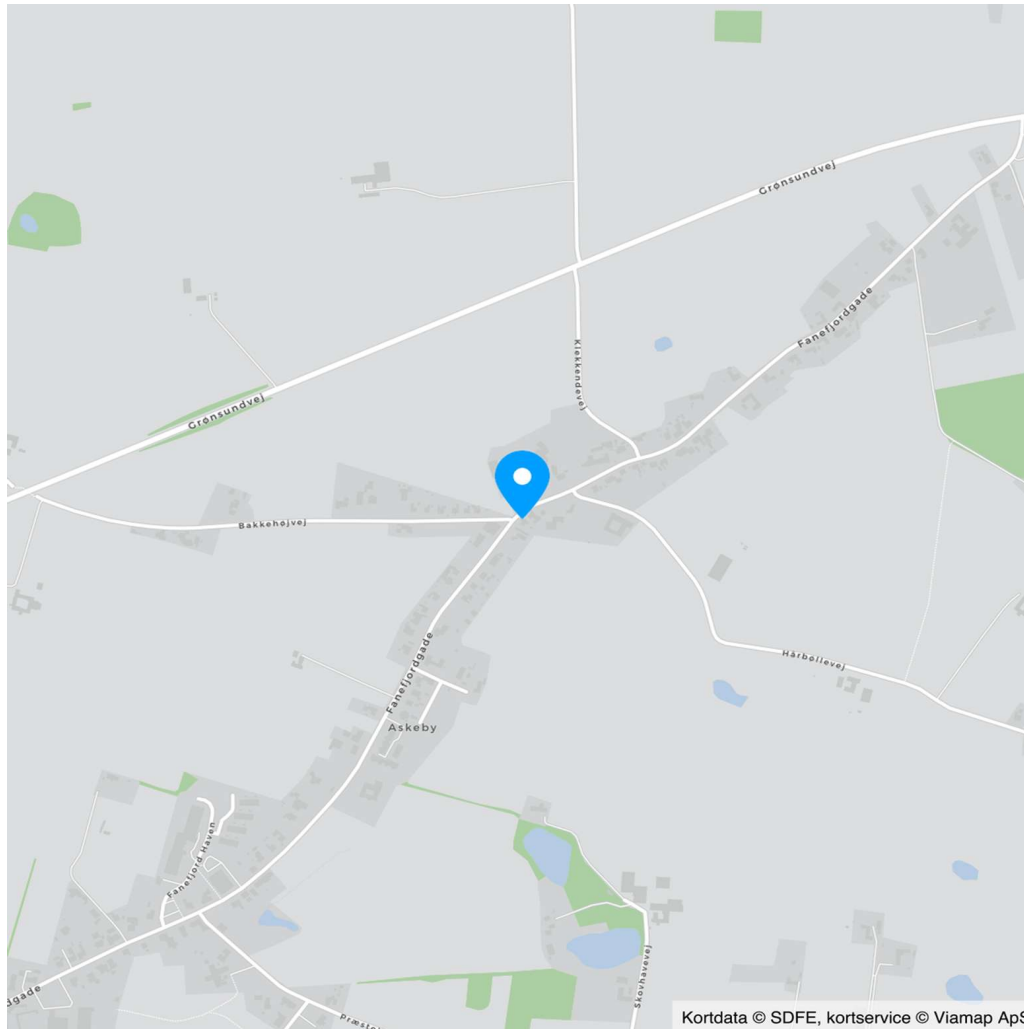
Anneks



Adresse: Fanefjordgade 71, Askeby, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3762
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 03.07.2026



Adresse: Fanefjordgade 71, Askeby, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3762
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 03.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 18a Askeby By, Fanefjord
BFE-nr.: 2603300
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1775/2002

Arealer**

Grundareal: 464 m²
Boligareal i alt: 134 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 30 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 694.000
Grundværdi: 173.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 555.200
Grundlag for grundskyld: 138.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 18.06.1906 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 29.10.1955 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan B 12.01 - Boligområde Damme-Askeby
Lokalplan Nr. 63 - Damme - Askeby

Tilbehør:

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

Køleskab, Komfur (Gaskomfur), Emhætte, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fanefjordgade 71, Askeby, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3762
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 03.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.200 Forbrug: 4.699 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Fanefjordgade 71, Askeby, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3762
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 03.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.832	Kontantpris	kr.	1.550.000
Grundskyld	kr.	1.868	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	137	I alt	kr.	1.569.217
Skorstensfejning	kr.	518			
Husforsikring	kr.	9.118			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.410			

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 8.460 md. / 101.523 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.719 md. / 80.633 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: 01.06.2026

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: Fanefjordgade 71, Askeby, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.550.000

Sagsnr.: 611-3762
Ejerudgift/md.: kr. 1.451

Dato: 03.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 780.000
Nr. 4: hovedstol kr. 159.900
Nr. 5: hovedstol kr. 127.100
Nr. 6: hovedstol kr. 318.000
Nr. 7: hovedstol kr. 150.000
Nr. 8: hovedstol kr. 110.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Brændeovn produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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.

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 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.

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.