



REAL

Spånbjergvej 1, Damme Kbl, 4792 Askeby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	317
Kontant	2.595.000	Værelser	10
Ejerudgift	3.913	Grund m ²	13.387
Byggeår/ombygget	1896/2008	Energimærke	D

Sagsnr. **611-3798**

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: Spånbjergvej 1, Damme Kbl, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3798
Ejerudgift/md.: kr. 3.913

Dato: 13.08.2026



Drømmer I om landlig idyl med plads til hele familien eller flere generationer?

Denne smukke firelængede bondegård på Vestmøn er i særdeles flot stand og tilbyder masser af plads til både mennesker og dyr.

Omgivet af den skønne natur med kort afstand til både skov og strand, er denne ejendom det perfekte valg for dem, der ønsker en harmonisk tilværelse på landet.

Grib muligheden for at skabe jeres egen drømmebolig med plads til dyrehold og nyd livet i idylliske omgivelser.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os 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: Spånbjergvej 1, Damme Kbl, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3798
Ejerudgift/md.: kr. 3.913

Dato: 13.08.2026

Landejendom i naturskønne omgivelser på Vestmøn - perfekt til naturelskere

Drømmer du om at bo i naturskønne omgivelser? Så er denne fantastiske firelængede landejendom på Vestmøn lige noget for dig. Beliggende på en stille vej nær Fanefjord Skov og Østersøen, er dette en perle for naturelskere.

Ejendommen er gennemrenoveret for ca. 15-20 år siden og fremstår i særdeles flot stand. Her får du en bolig på hele 317m², der kombinerer moderne komfort med landlig charme. Den store smukke grund på 13.387 m² med folde og egen sø, giver mulighed for at holde heste, får, ge-der, høns, ænder mm. og de mange frugttræer og den skønne terrasse inviterer til udeliv og afslapning i de idylliske omgivelser. Der er gode muligheder for at blive selvforsynende eller alternativt drive liberalt erhverv fra boligen.

Indretningen er lys og indbydende med en flot lys hall, højloftede stuer med udsigt over landskabet, et køkken-alrum med rustikke klinkegulve, kogeniche og pejs til hyggelige stunder, 3 badeværelser og soveværelse med loft i kip samt hele 6 værelser, der giver plads til hele familien og gæster. Hele stueplanet har gulvvarme. Det store bryggers sørger for masser af opbevaringsplads og funktionalitet i hverdagen.

Dertil stort praktisk fyrrum med boligens pillefyr, som sikrer en økonomisk og miljøvenlig opvarmning sammen med ejendommens solcelleanlæg. Der er direkte forbindelse fra boligen til stalden, hvilket gør det nemt og bekvemt at passe dyrene.

Ejendommen byder også på gode længer med hestebokse, et stort rum hvor der kan holdes fester, og et værksted samt lade til alle dine projekter. Jorden er udlagt med frugttræer og folde til heste, så du kan nyde en selvforsynende og landlig livsstil.

Der er også mulighed for at anvende ejendommen som flexbolig, hvilket giver dig fleksibilitet til at nyde denne skønne beliggenhed året rundt eller som fritidsbolig.

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

Adresse: Spånbjergvej 1, Damme Kbl, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3798
Ejerudgift/md.: kr. 3.913

Dato: 13.08.2026



Hall



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Spånbjergvej 1, Damme Kbl, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3798
Ejerudgift/md.: kr. 3.913

Dato: 13.08.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Spånbjergvej 1, Damme Kbl, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3798
Ejerudgift/md.: kr. 3.913

Dato: 13.08.2026



Bryggers



Badeværelse



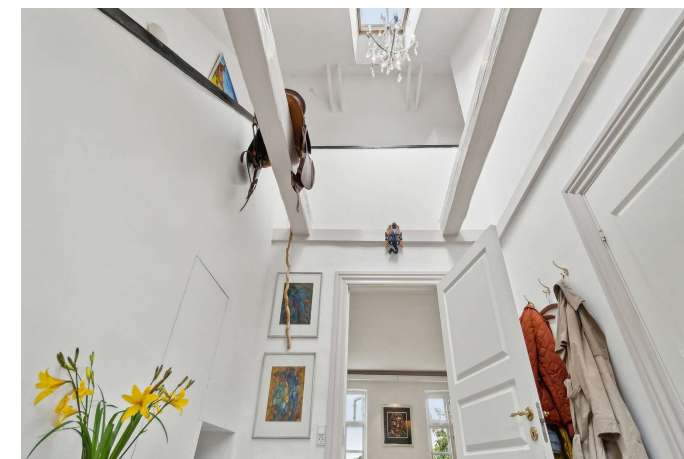
Entre



Viktualierum



Badeværelse



Hall

Adresse: Spånbjergvej 1, Damme Kbl, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3798
Ejerudgift/md.: kr. 3.913

Dato: 13.08.2026



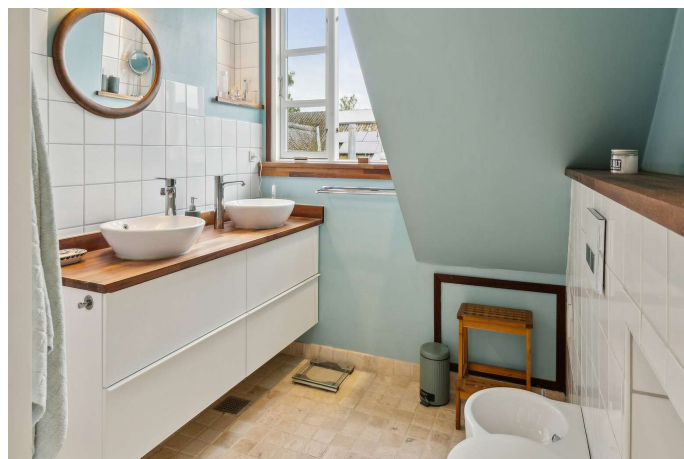
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Spånbjergvej 1, Damme Kbl, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3798
Ejerudgift/md.: kr. 3.913

Dato: 13.08.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Indkørsel



Have

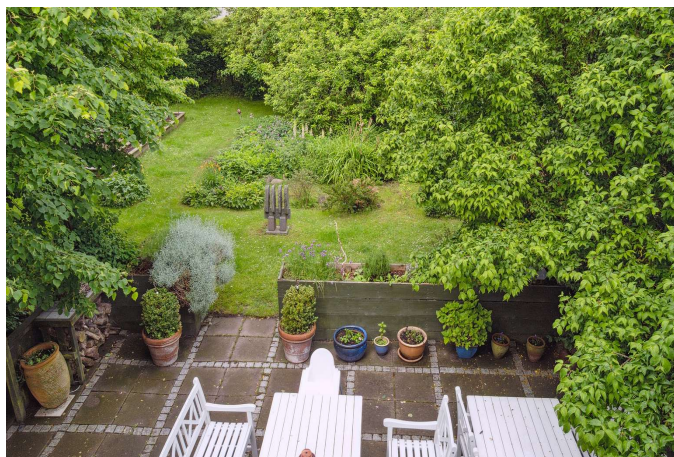
Adresse: Spånbjergvej 1, Damme Kbl, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3798
Ejerudgift/md.: kr. 3.913

Dato: 13.08.2026



Have



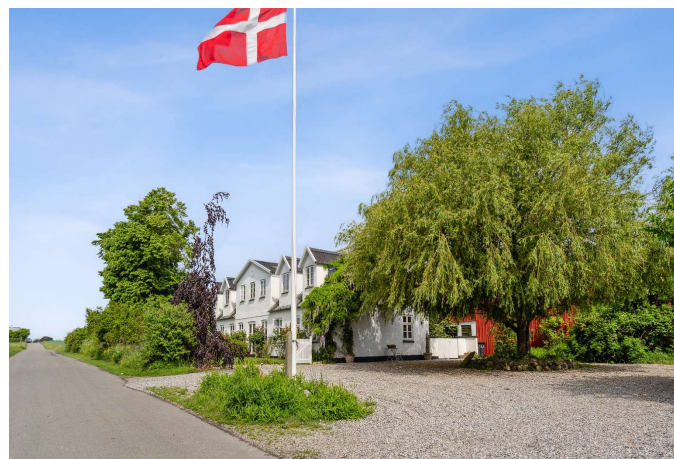
Have



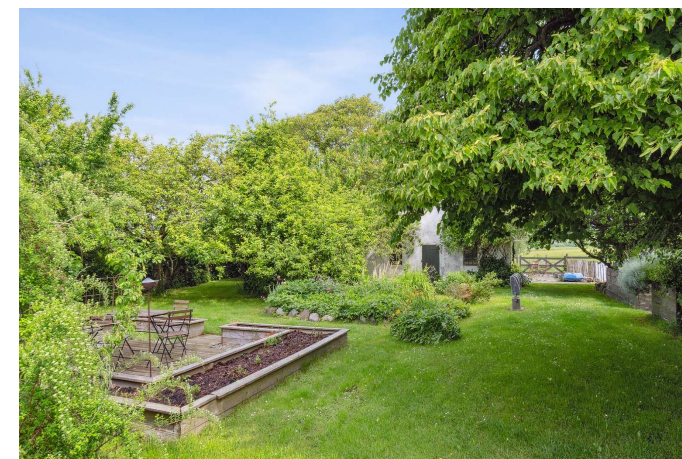
Terrasse



Gårdmiljø



Set fra vejen



Have

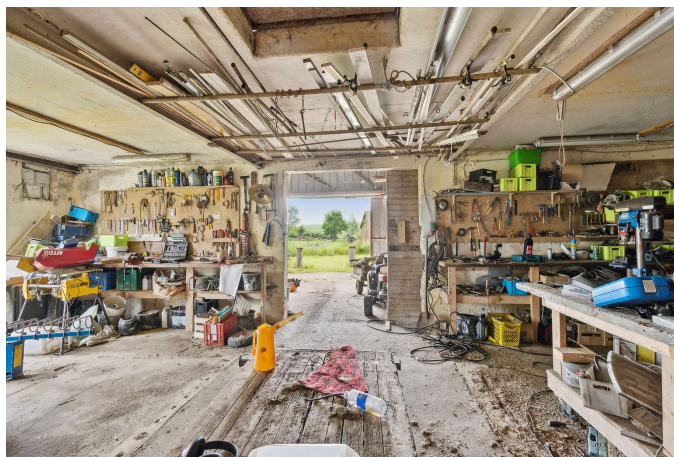
Adresse: Spånbjergvej 1, Damme Kbl, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3798
Ejerudgift/md.: kr. 3.913

Dato: 13.08.2026



Set fra vejen



Udhus



Udhus



Udhus



Fyrrum



Set fra haven

Adresse: Spånbjergvej 1, Damme Kbl, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3798
Ejerudgift/md.: kr. 3.913

Dato: 13.08.2026



Dato: 13.08.2026



Alle plan (3x2)



Adresse: Spånbjergvej 1, Damme Kbl, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3798
Ejerudgift/md.: kr. 3.913

Dato: 13.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 20a Hovedgårdstaksten, Fanefjord
BFE-nr.: 9482907
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1896/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.724.000
Grundværdi: 1.235.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.979.200
Grundlag for grundskyld: 988.000

Arealer**

Grundareal: 13.387 m²
Boligareal i alt: 317 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 5 m²
Udhus: 70 m²
Udhus: 260 m²
Udhus: 90 m²
Udhus: 25 m²
Udhus: 100 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: 14.09.1955 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 23.02.1961 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (amerikaner), Fryser (kumme), Emhætte (Thermex), Komfur (SMEG), Opvaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Siemens), Mikrobølgeovn (Primera)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Spånbjergvej 1, Damme Kbl, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3798
Ejerudgift/md.: kr. 3.913

Dato: 13.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 53.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug ligger på 8 paller træpiller, ca. kr. 25.000 pr. år.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SO: Minirensanlæg med udledning til markdræn

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 D



Adresse: Spånbjergvej 1, Damme Kbl, 4792 Askeby
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3798
 Ejerudgift/md.: kr. 3.913

Dato: 13.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.194	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	13.338	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	24.248
Rottebekæmpelse	kr.	382	I alt	kr.	2.636.698
Skorstensfejning	kr.	693			
Husforsikring	kr.	14.408			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 46.952			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.184 md. / 170.202 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.267 md. / 135.199 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: 09.07.2026

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: Spånbjergvej 1, Damme Kbl, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 611-3798
Ejerudgift/md.: kr. 3.913

Dato: 13.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 1.360.000
Nr. 4: hovedstol kr. 750.000
Nr. 5: hovedstol kr. 250.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenset i større eller mindre omfang. Kontakt ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 5 (stuehus) og 6 (udhus), 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.

Jordforurening V2

Et afgrænset del af ejendommen (et område i indkørsel) er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenset på vidensniveau 2 - V2 nuancering F0 med boligerklæring.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via

Beskyttet natur

Køber er gjort bekendt med, at der jf. ejendomsdatarapporten er registreret en beskyttet sø på ejendommen.

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.