



REAL

Hårbøllevej 79, Hårbølle, 4792 Askeby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	145
Kontantpris	2.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.335	Grund m2	7.286
Byggear	1906	Energimærke	G

Sagsnr. **611-3338**

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: Hårbøllevej 79, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3338
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 13.11.2025



Beskrivelse:

En landejendom i skønne omgivelser

Er du til åbne marker så langt øjet rækker?

Er det samtidig i orden at du er i kort afstand til lækker badestrand?

Og er det en fordel at farøbroerne samt motorvejsforbindelse mod København er tæt på?

Så får du her en ejendom i god vedligeholdsmæssig stand og samtidig med mulighed for at udvikle ejendommen præcis som du ønsker det, så skal du ikke snyde dig selv for et kig på Hårbøllevej 79!

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på tlf. 72170772 allerede i dag!

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: Kathrine Bernhøft Jensen

Adresse: Hårbøllevej 79, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3338
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 13.11.2025

Naturskønt beliggende smuk firlænget gård

Velkommen til Hårbøllevej 79, en charmerende bolig beliggende i et naturskønt og roligt område, der byder på et væld af muligheder for den kreative og livsglade familie eller den, der ønsker at leve landligt og tæt på vandet. Ejendommen er skønt placeret i det idylliske Hårbølle.

Denne rummelige bolig på 145 kvadratmeter byder på en skøn kombination af landlig charme og moderne komfort. Husets indretning er praktisk og indbydende, og der er gode muligheder for at tilpasse det til egne ønsker og behov. Boligen rummer blandt andet:

Spisekøkken med gulvvarme, der danner en hyggelig ramme om familiens måltider. Dertil et dejligt soveværelse og to gode børneværelser samt et gennemgangsværelse velegnet til kontor eller måske walk-through. I stuen er der flotte trægulve og et fantastisk lysindfald, der skaber en behagelig atmosfære, perfekt til både afslapning og samvær. I entreen med god plads til sko og overtøj samt et lyst og indbydende badeværelse samt gæstetoilet.

Den uudnyttede tagetage giver en spændende mulighed for at udvide boligen med flere kvadratmeter, hvis der er behov for ekstra værelser eller opholdsrum.

På ejendommens firlængede gård er der et dejligt, lukket gårdmiljø, som indbyder til afslapning, lege og hygge. Ejendommens pæne staldlænger giver både funktionalitet og muligheder for kreative projekter. Her er der også et fyrrum og et isoleret værksted. En separat staldlænge er indrettet med praktisk plads til værksted, hobbyrum eller andre aktiviteter.

Ejendommen er omkranset af en smuk have med charmerende beplantning, der komplementerer det landlige miljø. Fra haven er der smuk udsigt til det naturskønne Vestmøn. Dette giver en følelse af frihed og ro, samtidig med at du har muligheden for at dyrke din egen have eller blot nyde udsigten. Samtidig har du her rig mulighed for at opleve den fantastiske Dark Sky og funklende stjernehimmel.

Med sin perfekte beliggenhed nær både skov, strand og havn, samt de mange praktiske og hyggelige rammer, er dette en ejendom, der rummer både potentiale og livsglæde. Uanset om du er på udkig efter et sted til at dyrke dine hobbyer, haveprojekter eller ønsker at udvide boligen, giver denne ejendom et stærkt fundament for at realisere dine drømme om landlig idyl og et liv tæt på naturen.

Tøv ikke med at kontakte os for en fremvisning – her venter et hjem, der virkelig har noget at byde på.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på tlf. 72170772 allerede i dag!

Adresse: Hårbøllevej 79, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3338
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 13.11.2025



Set fra haven



Set fra vejen



Terrasse



Terrasse



Udendørs



Udendørs

Adresse: Hårbøllevej 79, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3338
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 13.11.2025



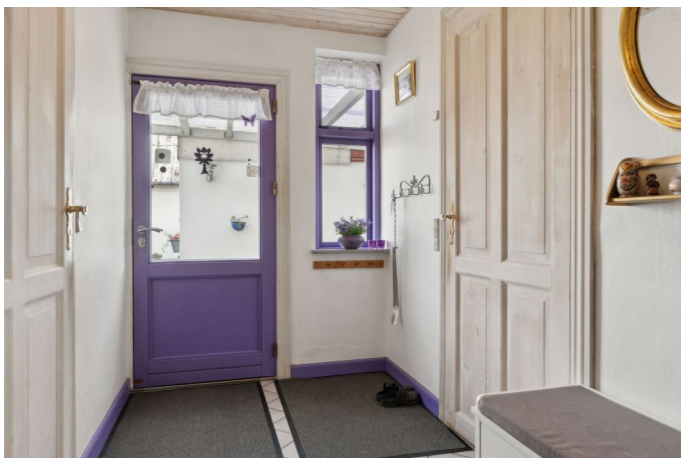
Set fra haven



Terrasse



Garage



Gang



Køkken



Køkken

Adresse: Hårbøllevej 79, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3338
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 13.11.2025



Køkken



Indendørs



Indendørs



Stue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Hårbøllevej 79, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3338
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 13.11.2025



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Arbejdsværelse



Indendørs

Adresse: Hårbøllevej 79, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3338
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 13.11.2025



Indendørs



Indendørs



Indendørs



Indendørs



Set fra haven



Udendørs

Adresse: Hårbøllevej 79, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3338
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 13.11.2025



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Hårbøllevej 79, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3338
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 13.11.2025



Adresse: Hårbøllevej 79, Hårbølle, 4792 Askeby
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3338
 Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 13.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse/Flexbolig
 Kommune: Vordingborg
 Matr.nr.: 14 c Hårbølle By, Fanefjord
 BFE-nr.: 7335781
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1906

Arealer*

Grundareal: 7.286 m²
 Boligareal i alt: 145 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 9 m²

Øvrige arealer:
 Kælder: 6 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 1.768.000 kr.
 Grundværdi: 1.557.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.414.400 kr.
 Grundlag for grundskyld: 1.245.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
 Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.09.1955 lbnr. 951756-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29_A-M_27
 Nr. 2 lyst d. 09.08.1974 lbnr. 9004-29 Tillægstekst Landvæsenskommissionskendelse Filnavn: 29_B-M_12
 Nr. 3 lyst d. 27.04.1983 lbnr. 5444-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Nr. 4 lyst d. 12.08.2003 lbnr. 18456-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Ej til hinder for prioritering Filnavn: 29_E-M_131

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Køleskab - Gram, Emhætte - Voss, Ovn - Electrolux, Opvaskemaskine - Bosch Super Silence, Vaskemaskine - Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hårbøllevej 79, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3338
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 13.11.2025

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Sælger har tilvalgt stormskadeforsikring

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug: 7.844,00 Kilo
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke G.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Bevaringsværdig bygning
Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 5, jf. (oplys hvorfra oplysningen om bevaringsværdigheden stammer, fx kommuneplan, lokalplan, byplanvedtægt eller Kulturstyrelsens register, FBB).

Adresse: Hårbøllevej 79, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3338
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 13.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.213	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	16.816	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.652
Husforsikring	kr.	12.207	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	2.728.702
Rottebekæmpelse	kr.	297			

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

40.022

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.187 md./ 170.243 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.396 md./ 136.753 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 3 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: 07.11.2025

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: Hårbøllevej 79, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3338
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 13.11.2025

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.