



REAL

Vindebækvej 11, Hårbølle, 4792 Askeby

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	164
Kontant	2.195.000	Erhverv m ²	103
Ejerudgift	2.587	Grund m ²	26.321
Byggeår/ombygget	1950/1995	Energimærke	E

Sagsnr. **611-3634**

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: Vindebækvej 11, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3634
Ejerudgift/md.: kr. 2.587

Dato: 12.02.2026



Vestmøn

På naturskønne Vestmøn, tæt på Faneffjord Skov og Østersøen, ligger denne fritliggende landejendom helt for sig selv.

Ejendommen er omgivet af åbne marker, piletræer og smukke udsigter, som skaber en sjælden følelse af fred og ro. Det store grundareal på hele 26.321 m² giver masser af plads og mange anvendelsesmuligheder.

Her får du natur, stilhed og privatliv i skøn forening.

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

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: Vindebækvej 11, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3634
Ejerudgift/md.: kr. 2.587

Dato: 12.02.2026

Naturskønt beliggende landejendom på Vestmøn – tæt på skov og Østersø

På det smukke og naturskønne Vestmøn, tæt ved Fanefjord Skov og Østersøens kyst, ligger denne charmerende landejendom ugeneret og fredeligt med et imponerende grundareal på hele **26.321 m²**. Her får du ro, udsigt og masser af plads – både inde og ude.

Grunden er anlagt med græsmark, smukke piletræer og åbne vidder, der giver en skøn udsigt over det omkringliggende landskab. De mange kvadratmeter åbner for et væld af muligheder, herunder etablering af selvforsynende have, mindre dyrehold eller blot masser af plads til natur og fritid.

Ejendommen består af et solidt stuehus opført i røde mursten med termovinduer og klassisk tegltag. Opvarmning sker via oliefyr. Stuehuset byder på en indbydende entré med trappe til 1. sal. Køkkenet har forbindelse til spisestuen, hvorfra der er udsigt over landskabet og direkte adgang til en hyggelig havestue, der forlænger sæsonen i både forår og efterår.

Fra køkkenet er der adgang til gangareal og badeværelse med bruseniche og gulvvarme. Derudover rummer stueplan en rummelig opholdsstue med brændeovn samt et soveværelse.

På førstesalen finder du en møblerbar repos, to værelser samt et stort og stemningsfuldt soveværelse med trægulve.

Haven omkring stuehuset byder på frugttræer og et grønt, naturligt udtryk. Sammen med det store grundareal giver dette ideelle rammer for et liv tæt på naturen.

Den vinkelbyggede staldlænge er gedigen og yderst anvendelig. Her er i dag indrettet værksted, stald, disponible rum, garage samt uudnyttet loft, hvilket giver mange anvendelsesmuligheder – hobby, erhverv eller dyrehold. Dertil kommer ældre udhuse, hønsehuse samt en maskinlade med plads til den lille traktor.

Mellem stuehuset og staldlængen findes et hyggeligt og afskærmet gårdmiljø, som indbyder til udeliv og samvær.

Ejendommen ligger fredeligt og naturskønt med gode muligheder for, at en kommende ejer kan sætte sit helt eget præg – både på indretning, udnyttelse og de smukke omgivelser.

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

Adresse: Vindebækvej 11, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3634
Ejerudgift/md.: kr. 2.587

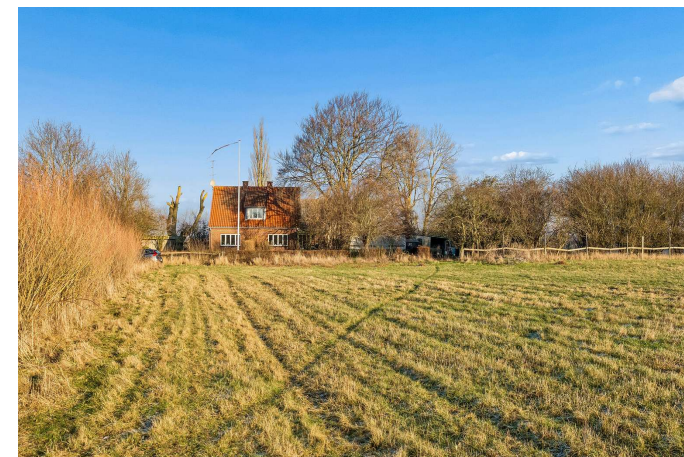
Dato: 12.02.2026



På vej til ejendommen



Set fra haven



Udendørs



Luftfoto



Udendørs



Udendørs

Adresse: Vindebækvej 11, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3634
Ejerudgift/md.: kr. 2.587

Dato: 12.02.2026



Stue



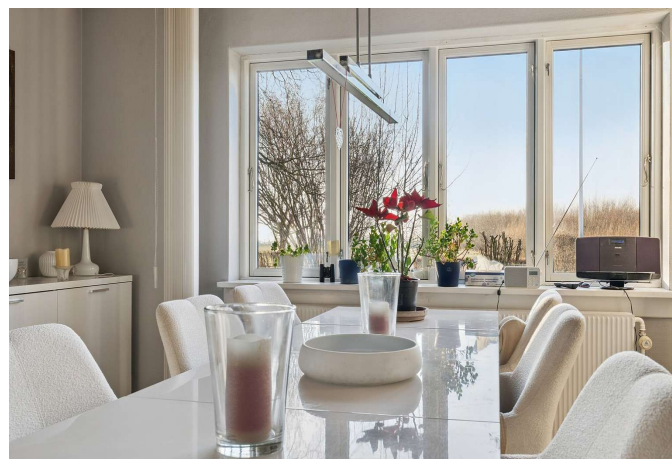
Stue



Spisestue



Stue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Vindebækvej 11, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3634
Ejerudgift/md.: kr. 2.587

Dato: 12.02.2026



Soveværelse stueplan



Køkken



Køkken



Køkken



Havestue



Badeværelse

Adresse: Vindebækvej 11, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3634
Ejerudgift/md.: kr. 2.587

Dato: 12.02.2026



Badeværelse



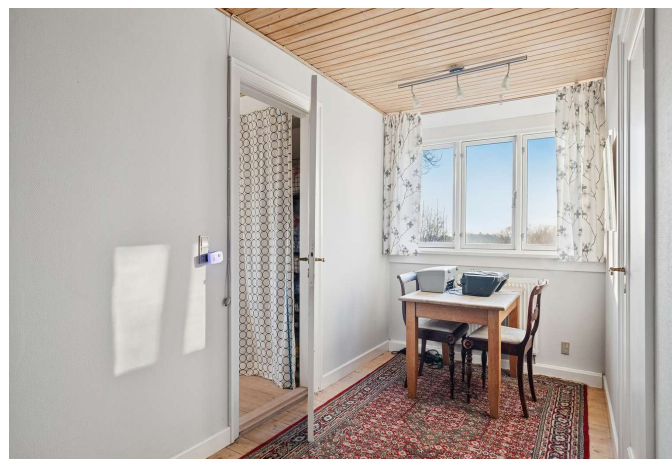
Værelse 1. sal



Soveværelse 1. sal



Soveværelse 1. sal



Arbejdsværelse - repos 1. sal



Værelse 1. sal

Adresse: Vindebækvej 11, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3634
Ejerudgift/md.: kr. 2.587

Dato: 12.02.2026



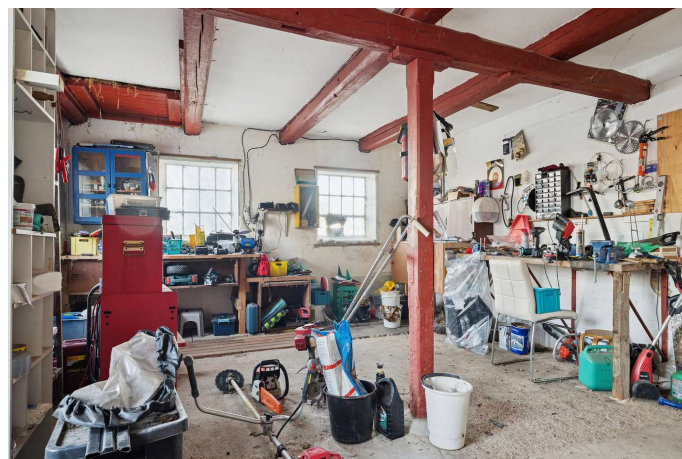
Kælder



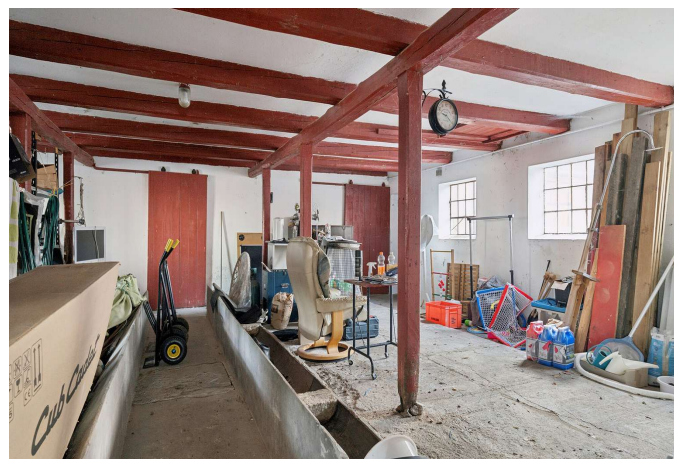
Port i længe



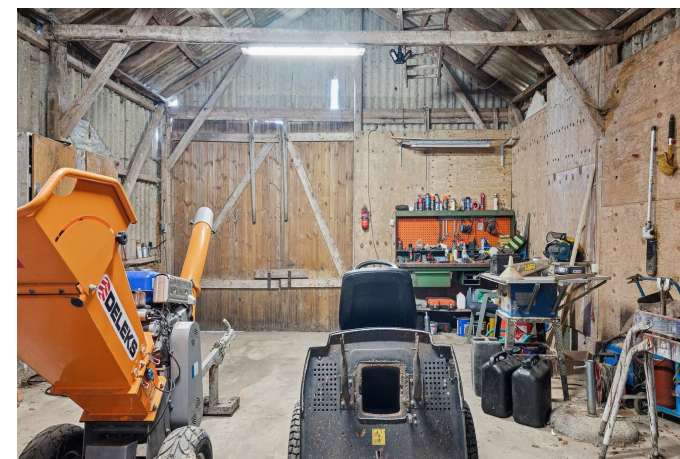
Bryggers i længe



Stald



Stald



Lade

Adresse: Vindebækvej 11, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3634
Ejerudgift/md.: kr. 2.587

Dato: 12.02.2026



Set fra haven



Udendørs



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Vindebækvej 11, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3634
Ejerudgift/md.: kr. 2.587

Dato: 12.02.2026

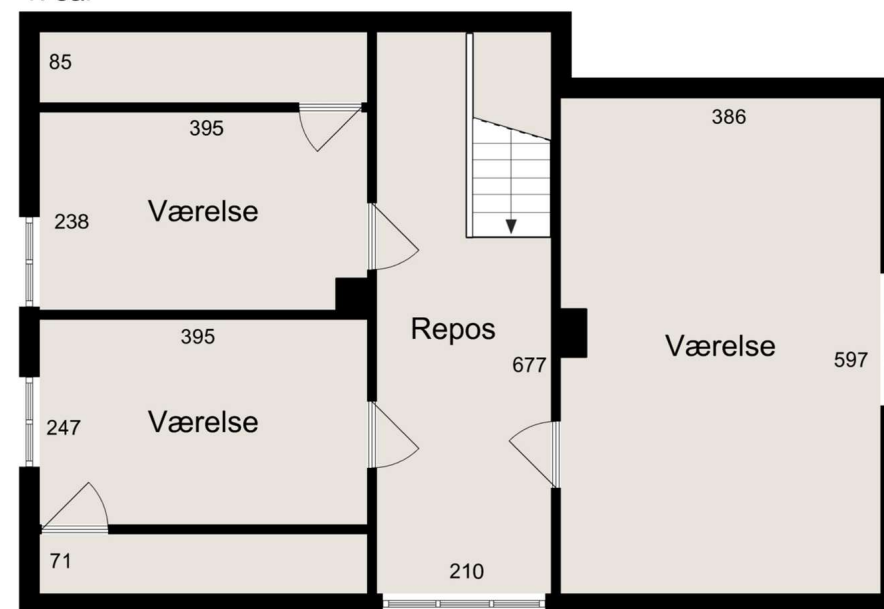


Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

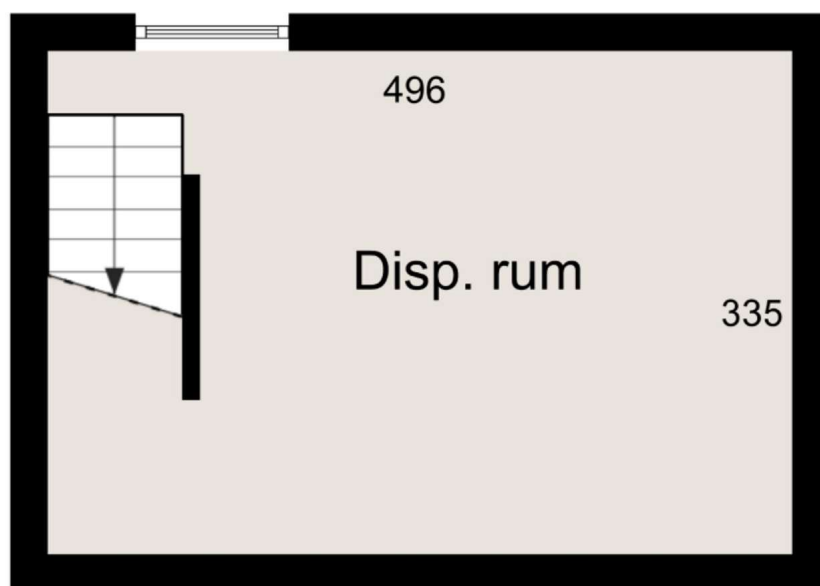
Adresse: Vindebækvej 11, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3634
Ejerudgift/md.: kr. 2.587

Dato: 12.02.2026



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Adresse: Vindebækvej 11, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3634
Ejerudgift/md.: kr. 2.587

Dato: 12.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	22a Hårbølle By, Fanefjord
BFE-nr.:	8519385
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1950/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.816.000
Grundværdi:	1.111.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.452.800
Grundlag for grundskyld:	888.800

Arealer*

Grundareal:	26.321 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	15 m ²
Indbygget udestue el. lign.:	25 m ²
Erhvervsareal:	103 m ²
Tiloversbleven landbrugs- bygning:	120 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 14.09.1955 - Dok om byggelinier mv, Vedr 22A, 8T
- Nr. 2: 27.04.1983 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 22A, 8T
- Nr. 3: 19.08.2003 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Ej til hinder for
prioritering Vedr 37a

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab, emhætte, komfur, opvaskemaskine, vaskemaskine, micro ovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vindebækvej 11, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3634
Ejerudgift/md.: kr. 2.587

Dato: 12.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Aros Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Dækningerne gælder for stuehus/beboelse.

Udbygning er kun brandforsikret.

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. 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.

Brændeovn er produceret FØR 1. januar 2003

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 41.400 Forbrug: 2.979 liter

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Vindebækvej 11, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3634
Ejerudgift/md.: kr. 2.587

Dato: 12.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.409	Kontantpris	kr. 2.195.000
Grundskyld	kr.	11.999	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 15.050
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr. 2.210.050
Skorstensfejning	kr.	834	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Rottebekæmpelse	kr.	253		
Husforsikring	kr.	7.608		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 31.040		

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.690 md. / 140.276 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.387 md. / 112.645 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Vindebækvej 11, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 611-3634
Ejerudgift/md.: kr. 2.587

Dato: 12.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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.