

REAL



Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	4.495.000	Erhverv m2	315
Ejerudgift	1.485	Grund m2	75.468
Byggear	1941	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3508**

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: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

Dato: 06.02.2026



Beskrivelse:

Unik landejendom på Østmøn med udsigt over hav, skov og marker.

Unikt beliggende landhus i flot stand på noget af det yderste Østmøn.

Egen skovsti, sø, staldbygning og jagtret på 7,5 ha grund.

Ideelt til dig, der søger ro, natur og et liv i harmoni med omgivelserne.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os for en aftale 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: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

Dato: 06.02.2026

Charmerende landejendom med enestående beliggenhed på Østmøn – ro, natur og udsigt i særklasse

Drømmer du om stilhed, stjernehimmel og en tilværelse i pagt med naturen? Så er denne unikke ejendom for enden af en lukket vej på Østmøn lige noget for dig. Her får du fred og ro, højt til himlen og enestående udsigter over skov, marker og hav – helt uden indkig og naboer.

Den smukke, moderniserede landejendom byder på 120 veludnyttede kvadratmeter i to plan, hvor charme og kvalitet går hånd i hånd. Huset er gennemrenoveret med fokus på både æstetik og komfort – bl.a. tag med Randers tegl, 350 mm isolering og vinduer samt døre i mahogni.

På grunden færdes rådyr, harer og fasaner dagligt, og om aftenen åbner nattehimlen sig i det spektakulære "Dark Sky"-område – perfekt til stjernekiggeri uden lysforurening. Ejendommen grænser op til den fredelige Stubberup Have-skov, hvor man via egen privat sti kan nyde gåture i fred og ro. På vej mod skoven passerer man sin egen lille sø – et idyllisk åndehul til refleksion og fordybelse.

Stueetagen er indrettet med behagelig gulvvarme og suppleret med en luft-til-luft varmepumpe. Det charmerende køkken rummer både spisekammer og en lille viktualiekælder. Badeværelset er rummeligt og moderne med dobbelt bruser og dobbelt håndvask. På førstesalen finder man en repos, to gode værelser og en hyggelig TV-stue med en fantastisk udsigt over markerne og Østersøen. Fra stuen og værelset på 1. salen er der adgang til to altankviste mod vest, hvor man kan nyde solnedgangen med en kop kaffe. TV-stuen er udstyret med både internetstyret varmepumpe og en brændeovn til de kolde aftener. Hele overetagen er udført med smukke og vedligeholdelsesvenlige plankegulve.

Til ejendommen hører en imponerende staldbygning i to plan, opført i 1920 i smukke kampesten. Flere af de originale båse er bevaret, og bygningen har fået nye termovinduer overalt. Derudover er der en værkstedsbygning på 45 kvm med hems og to store Velux-vinduer, der giver et fantastisk lysindfald – perfekt til kreative projekter eller snedkerarbejde. Her findes også et separat rum med vaskemaskine og kummefryser samt et fyrrum med brændefyr, som kan supplere solfangeranlægget i vinterhalvåret. Solfangeren er tilkoblet en 1500 liters akkumuleringskøle.

Den omkringliggende have er frodig og charmerende med gamle beplantninger, frugttræer og bærbuske. Midt i haven står et skønt tehus/pavillon på 16 kvm med termoglas og en enestående 360 graders udsigt.

Ejendommen har i dag et samlet jordareal på 7,5 hektar (75.000 kvm), hvoraf ca. 70.000 kvm er forpagtet ud. Jagtretten følger med ejendommen. Der er mulighed for frasalg af jorden, og hvis jordarealet bringes ned under 2 hektar, kan der opnås flexboligstatus. En eventuel forpagtningsaftale kan enten videreføres eller genforhandles med nuværende eller ny forpagter.

Ønsker du en livsstil i balance med naturen – og samtidig moderne komfort – så er dette stedet, hvor drømmen kan blive virkelighed.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på telefon 721707721 og oplev denne sjældne perle på Østmøn.

Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

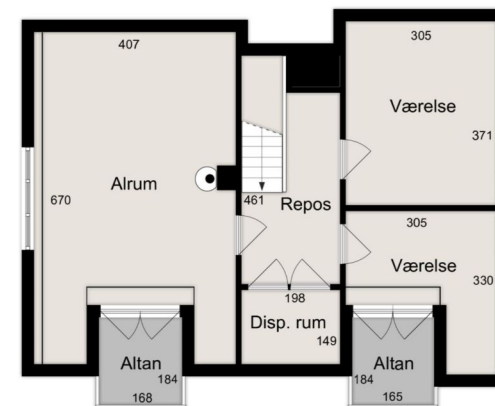
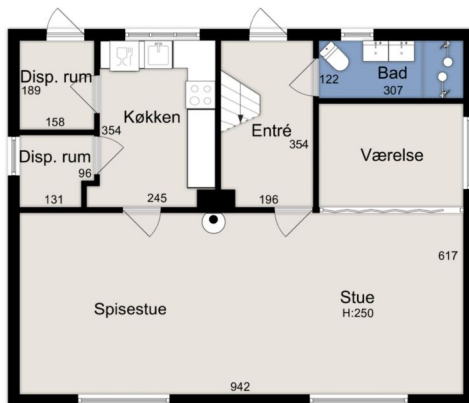
Dato: 06.02.2026



Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

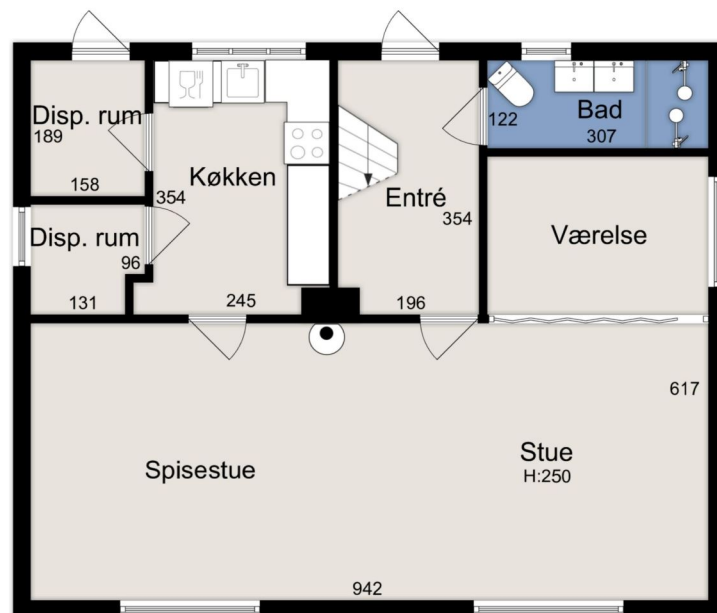
Dato: 06.02.2026



Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

Dato: 06.02.2026



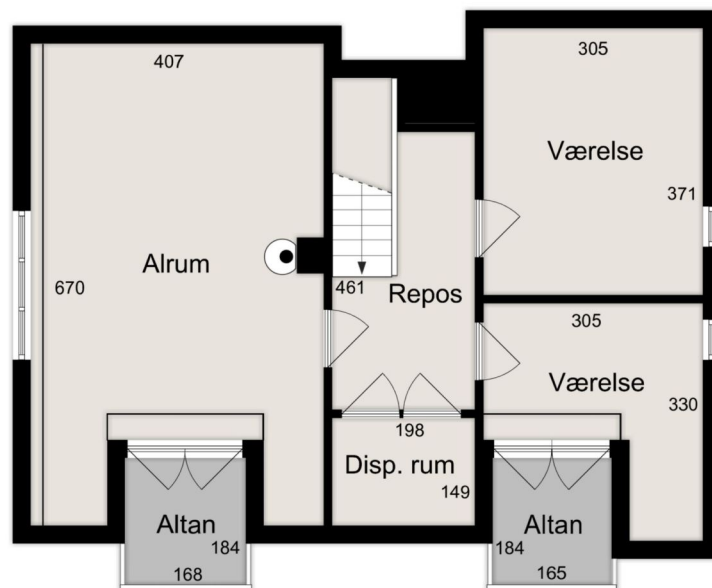
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

Dato: 06.02.2026



Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 1 d Ålebækgård, Borre
BFE-nr.: 2600794
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1941

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 903.000 kr.
Grundværdi: 426.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 722.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 340.800 kr.

Arealer*

Grundareal: 75.468 m²
Erhvervsareal: 315 m²
Boligareal i alt: 120 m²
- heraf udnyttet tagetage: 40 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 6 m²
Udhus: 16 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034
Planstrategi 2019

Servitutter:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Atlas køleskab, Vestfrost fryser, Thermex emhætte, Gram komfur, Gram ovn, Bosch opvaskemaskine, Miele vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

Dato: 06.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Fastbrændselsfyr, brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
3,7 Kløvet rummeter brænde
1.878 kWh elektricitet

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.684	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	4.601	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Husforsikring	kr.	5.168	I alt	kr.	4.523.850
Renovation	kr.	2.937	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.		
Skorstensfejning	kr.	1.207			
Rottebekæmpelse	kr.	229			
Ejerudgift i alt 1 år		17.826			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.169 md./ 290.034 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.719 md./ 236.624 år v/24,50%
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: 28.01.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

Dato: 06.02.2026

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 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
Jyske Realkredit/F Rentetilpasningslån	Kontantlån	816.176	816.176	817.426	DKK	3,72	55.538	16,25	3,71			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning

Ejendommens udlænge i kampesten er registreret med bevaringsværdi 5, 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.

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.

Beskyttet natur

Der er en beskyttet sø på matriklen. Vi henviser til ejendomsdatarapporten.

Landbrugspligt

Der er noteret landbrugspligt på ejendommen. Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler.

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der er registreret fortidsmindebeskyttelseslinjer på matriklen. Vi henviser til sagens bilag. Ifølge Naturbeskyttelsesloven er der fastlagt en beskyttelseslinje på 100 meter omkring flere synlige fredede fortidsminder. Denne beskyttelseslinje indebærer, at der ikke må foretages ændringer fra fortidsmindets ydergrænse og 100 m ud uden tilladelse.

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje. Vi henviser til ejendomsdatarapporten. Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

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.