

Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**120**
Kontant	**3.295.000**	Erhverv m^2	**315**
Ejerudgift	**3.265**	Grund m^2	**15.468**
Byggeår	**1941**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **611-3508**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
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: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 3.295.000
Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 3.265
Dato: 15.11.2026



Beliggende helt for sig selv på Østmøn - flexbolig

Særdeles fredeligt og naturskønt beliggende landhus i flot stand på noget af det yderste Østmøn.

Egen skovsti, sø, staldbygning og dark sky stjernehimmel.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 15.11.2026

Charmerende landejendom med enestående beliggenhed på Østmøn

Fritliggende landejendom på det naturskønne Østmøn - flexbolig

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 renoveret bl.a. med 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 altankvist, 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 akkumuleringstank.

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 et grundareal 15.468 m².

Ønsker du en livsstil i balance med naturen, så er dette stedet, hvor drømmen kan blive virkelighed.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 15.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 15.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 15.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 15.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 15.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 15.11.2026







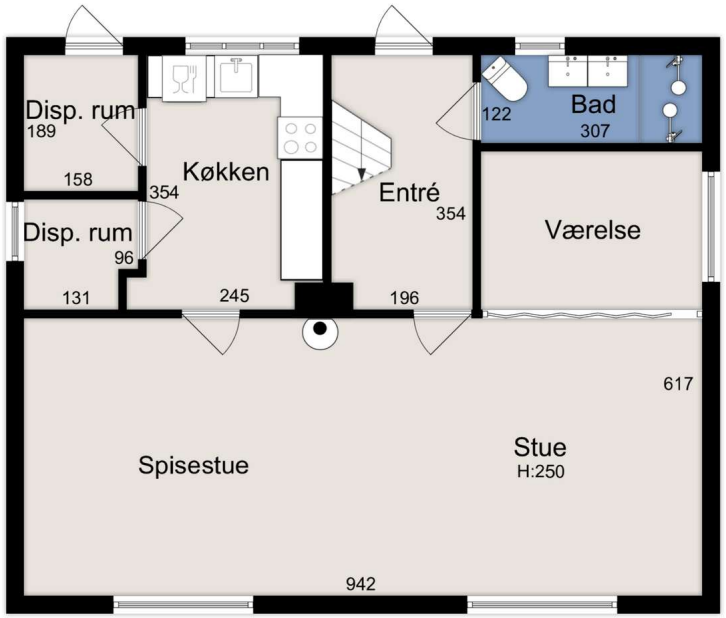

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

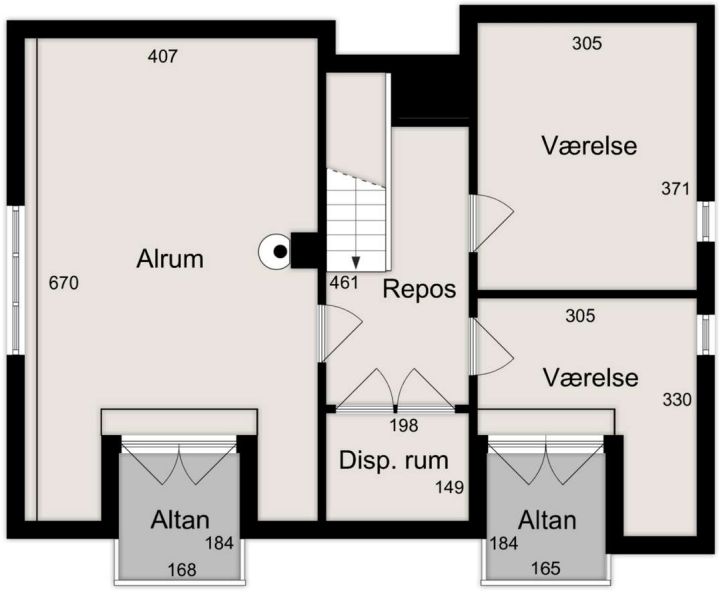
Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 15.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse/flexbolig
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	1d Ålebækgård, Borre
BFE-nr.:	2600794
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	1941

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	3.295.000
Grundværdi:	1.500.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.636.000
Grundlag for grundskyld:	1.200.000

Arealer**

Grundareal:	15.468 m²
Boligareal i alt:	120 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m²
Erhvervsareal:	315 m²
Udhus:	16 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
Ingen

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 15.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.700 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

3,7 Kløvet rummeter brænde
1.878 kWh elektricitet

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 611-3508
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.444
Grundskyld	kr.	16.200
Renovation	kr.	2.937
Skorstensfejning	kr.	1.207
Rottebekæmpelse	kr.	229
Husforsikring	kr.	5.168
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.185

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
I alt	kr.	3.329.150

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.504 md. / 222.046 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.702 md. / 176.429 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Lisbjergvej 8, Ålebæk, 4791 Borre Kontantpris: kr. 3.295.000	Sagsnr.: 611-3508 Ejerudgift/md.: kr. 3.265	Dato: 15.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 910.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Ophævelse af landbrugspligt - under udstykning. Forbehold for ejendomsvurdering og ejendomsskat/ejendomsværdiskat
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under udstykning fra en landbrugsejendom. Udstykningssagen er endnu ikke afsluttet, men det forventes at ejendommens areal godkendes med ca. 15.468 m2. Eftersom ejendommen nedbringes til et areal under 2 ha, og eftersom ejendommen er forsynet med beboelsesbygning, vil landbrugspligten bortfalde automatisk i forbindelse med endt udstykning. Som følge heraf foreligger der endnu ikke en særskilt offentlig ejendomsvurdering. Vurderingen er derfor skønsmæssigt fastsat til kontantprisen på kr. 3.295.000, hvoraf grundværdi udgør kr. 1.500.000. Idet den særskilte offentlige vurdering kan afvige fra det i salgsopstillingen anslåede, kan brutto/nettoydelsen ligeledes afvige fra det i salgsopstillingen anførte. Vurderingsstyrelsens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

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

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.

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.