



REAL

Baldersvej 25, Hårbølle, 4792 Askeby

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	87
Kontant	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.406	Grund m ²	1.370
Byggeår	2006		

Sagsnr. **611-3833**

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: Baldersvej 25, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3833
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 25.09.2026



Fritidshus i Hårbølle Strand på Vestmøn

Velholdt fritidshus fra 2006 på hele 1.370 m² grund i naturskønne Hårbølle Strand.

87 m² bolig med 3 værelser, loft i kip, brændeovn og skøn overdækket træterrasse.

Kort afstand til god badestrand og rolig, lukket udstykning uden gennemgående trafik.

Fibernet indlagt, indbo medfølger og kun ca. 1 times kørsel til København.

Et oplagt fristed på Møn – klar til at nyde fra første dag.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os på telefon 72170772 for en aftale.

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: Baldersvej 25, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3833
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 25.09.2026

Velholdt fritidshus på stor grund i naturskønne Hårbølle Strand på Møn

Velkommen til Hårbølle Strand på Møn – her får I muligheden for at blive ejer af et velholdt og charmerende fritidshus fra 2006, beliggende i et roligt og naturskønt område tæt på vandet.

Fritidshuset er opført af Planet Huse og byder på 87 m² velindrettet bolig, hvortil kommer en skøn overdækket træterrasse på 12 m² samt et praktisk indbygget udhus på 6 m². Huset har kun haft én ejer og fremstår pænt og velholdt med en klassisk kombination af træfacader, betontagsten og energivinduer i mahogni.

Ejendommen ligger på en stor og attraktiv grund på hele 1.370 m², som giver god plads til udeliv, leg og afslapning. Haven fremstår med vilje mere naturlig og vild og samtidig mulighed for, at den kommende ejer kan sætte sit helt eget præg på udearealerne.

Indenfor mødes I af en indbydende og funktionel planløsning med entré og køkkenafdeling med hårde hvidevarer. Herfra er der adgang til spise- og opholdsstuen, hvor loftet går i kip og brændeovnen skaber en hyggelig atmosfære på de køligere dage. De flotte trægulve understøtter husets varme og naturlige udtryk.

Fra opholdsstuen er der direkte udgang til den overdækkede træterrasse – et oplagt sted at nyde morgenkaffen, lange sommermiddage eller blot slappe af med udsigt til de omkringliggende marker og det åbne landskab.

Huset rummer desuden tre værelser, hvilket giver gode muligheder for både familie, gæster og overnattende venner. Badeværelset er indrettet med gulvvarme, bruseniche og spabad, så der også er mulighed for lidt ekstra forkælelse efter en dag ved stranden.

Fibernet er indlagt i ejendommen, hvilket giver gode muligheder for en stabil og hurtig internetforbindelse – hvad enten fritidshuset skal bruges til afslapning, streaming, hjemmearbejde eller som base for længere ophold.

Huset ligger i en rolig, lukket udstykning uden gennemgående trafik og med kort afstand til en god badestrand. Her får I en fredelig base, hvor naturen er tæt på, og hvor dagene kan bruges på strandture, afslapning på terrassen og hyggelige stunder med familie og venner.

Samtidig er Hårbølle Strand et oplagt valg for jer, der gerne vil have et fritidshus tæt på København uden at skulle bruge hele dagen på transport. Der er kun cirka en times kørsel til København, hvilket gør det nemt at komme hertil – også for en spontan weekend eller en eftermiddag væk fra byens travlhed.

Et velholdt fritidshus på en stor grund på 1.370 m², tæt på stranden og omgivet af skøn natur – med god plads til at nyde fritiden, fibernet indlagt og indbo inkluderet. Et sted, hvor I kan sænke skuldrene og nyde det gode liv på Møn.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os på telefon

72170772 for en aftale.

Adresse: Baldersvej 25, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3833
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 25.09.2026



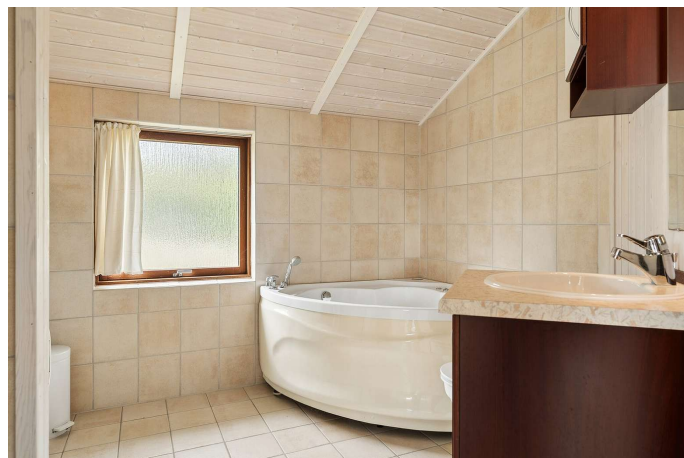
Stue



Stue



Indendørs



Badeværelse



Køkken



Køkken

Adresse: Baldersvej 25, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3833
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 25.09.2026



Stue



Stue



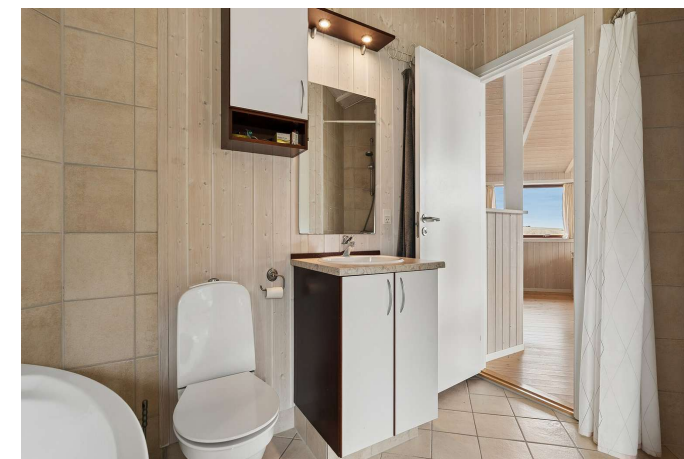
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Baldersvej 25, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3833
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 25.09.2026



Set fra haven



Terrasse



Terrasse



Udendørs



Udendørs



Udendørs

Adresse: Baldersvej 25, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3833
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 25.09.2026



Set fra haven



Terrasse



Udsigt



Hårbølle Havn



Hårbølle Havn

Adresse: Baldersvej 25, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.795.000

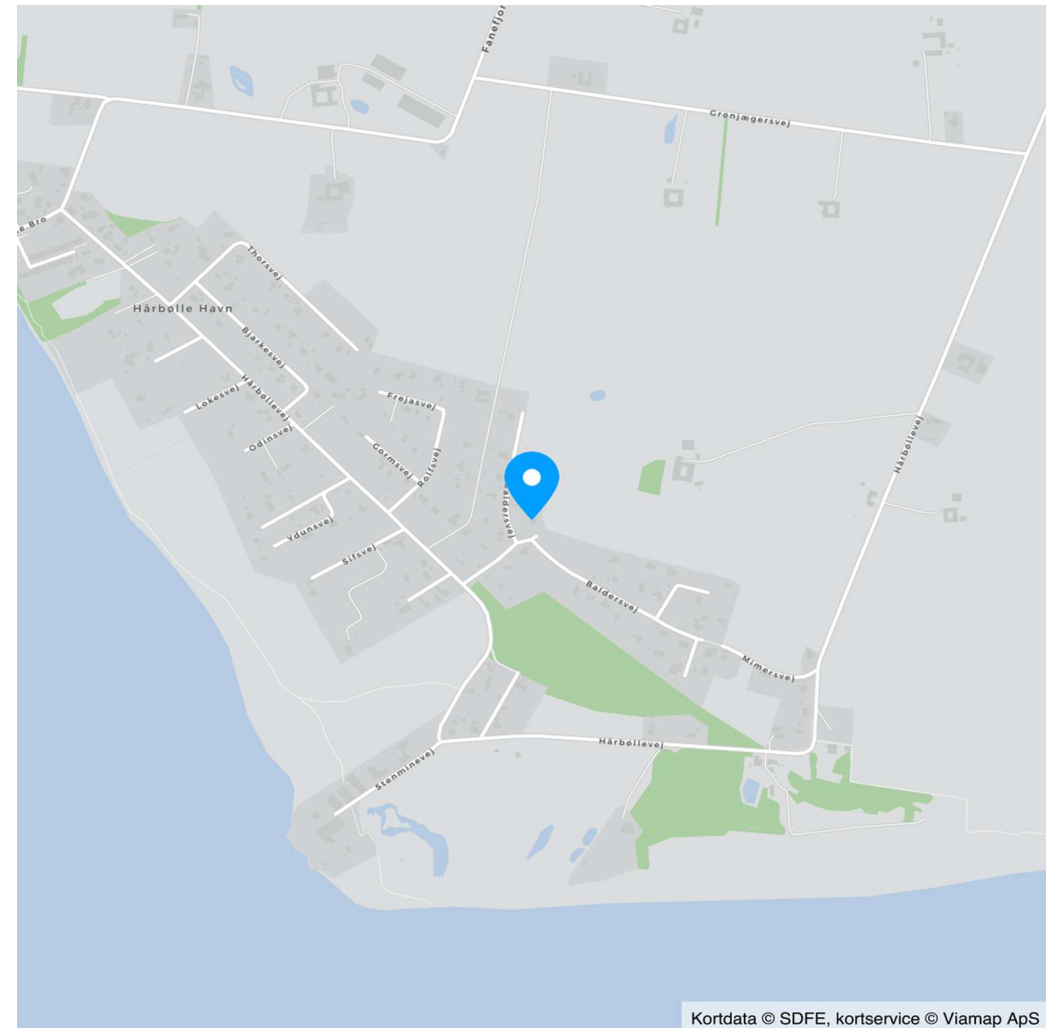
Sagsnr.: 611-3833
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 25.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Baldersvej 25, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3833
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 25.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 16æ Hårbølle By, Fanefjord
BFE-nr.: 9592953
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.061.000
Grundværdi: 929.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.648.800
Grundlag for grundskyld: 743.200

Arealer**

Grundareal: 1.370 m²
Boligareal i alt: 87 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 6 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: 22.11.1951 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, se tillige akt S34,
- Nr. 2: 18.06.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, dispensation fra byggelovgivningen mv,
- Nr. 3: 17.09.2004 - Dok ang bebyggelse, grundejerforening samt forsyningsledning mv

Planer

Kommuneplan S 12.02 - Sommerhusområde Hårbølle Strand

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Baldersvej 25, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3833
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 25.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Popermo
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Baldersvej 25, Hårbølle, 4792 Askeby
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3833
 Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 25.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.409	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	10.033	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	2.705	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Rottebekæmpelse	kr.	124	I alt	kr.	1.813.962
Vejlaug	kr.	350			
Skorstensfejning	kr.	1.045			
Husforsikring	kr.	6.205			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 28.871			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.348 md. / 124.176 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.194 md. / 98.330 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Baldersvej 25, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 611-3833
Ejerudgift/md.: kr. 2.406

Dato: 25.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 921.000
Nr. 5: hovedstol kr. 525.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.