



REAL

Klintholm Havneby 12, Klintholm Havn, 4791 Borre

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	50
Kontantpris	1.150.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.443	Grund m2	
Byggear	1986	Energimærke	E

Sagsnr. **611-3571**

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: Klintholm Havneby 12, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-3571
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Ferieejerslejlighed i det hyggelige Klintholm Havn

Skøn ferieejerslejlighed i attraktive Klintholm Havn med udsigt til lystbåde og charmerende havnemiljø. Lejligheden er flot opdateret med nyere gulve, god indretning og masser af opbevaringsplads. Fra stuen er der direkte adgang til egen terrasse, hvor livet på havnen kan nydes. Indretningen rummer entré, badeværelse, gæsteværelse, køkken, spiseplads og soveværelse.

Perfekt som afslappende fristed – med mulighed for attraktiv udlejning.

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: Klintholm Havneby 12, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-3571
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 29.01.2026

Drømmer du om et fristed ved havet?

I det charmerende og maritime miljø ved Klintholm Havn har vi nu fornøjelsen af at præsentere en særdeles indbydende ferieejerslejlighed – perfekt for dig, der ønsker en base tæt på vandet, naturen og det hyggelige havnemiljø.

Lejligheden tilbyder en skøn udsigt over lystbådehavnen, den gamle fiskerihavn samt områdets caféer og stemningsfyldte sommerliv, hvor bådene stille glider ind i havnen i takt med sol og sommerdage.

Indretningen er lys, moderne og velholdt med nyere gulve, god skabsplads og en harmonisk helhedsoplevelse. Boligen byder velkommen i en praktisk entré/gang med adgang til et flot badeværelse med bruseniche samt et ekstra værelse til gæster eller hobby.

Det lyse og indbydende opholdsrum har direkte udgang til en privat terrasse, hvor udsigten og stemningen fra havnemiljøet kan nydes på nært hold – perfekt til morgenkaffen, afslapning eller socialt samvær. I åben forbindelse finder du et funktionelt køkken og en hyggelig spiseplads.

Derudover tilbyder lejligheden et rummeligt soveværelse med gode skabe og masser af plads til opbevaring.

Alt i alt en oplagt mulighed for dig, der søger et velfungerende og velbeliggende feriefriested – med mulighed for attraktiv udlejning, når du ikke selv opholder dig i boligen.

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

Adresse: Klintholm Havneby 12, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-3571
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 29.01.2026



Adresse: Klintholm Havneby 12, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-3571
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 29.01.2026



Adresse: Klintholm Havneby 12, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-3571
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 29.01.2026



Adresse: Klintholm Havneby 12, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-3571
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

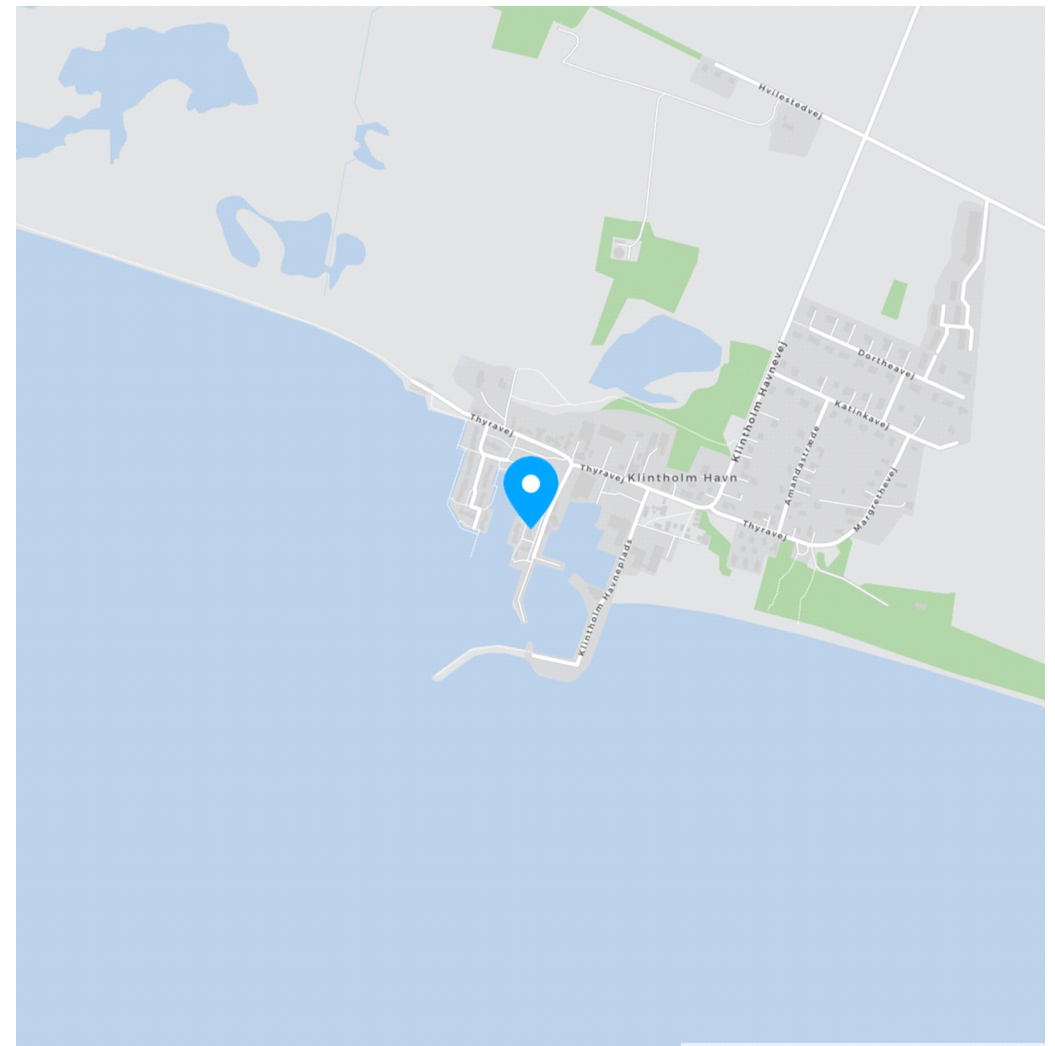
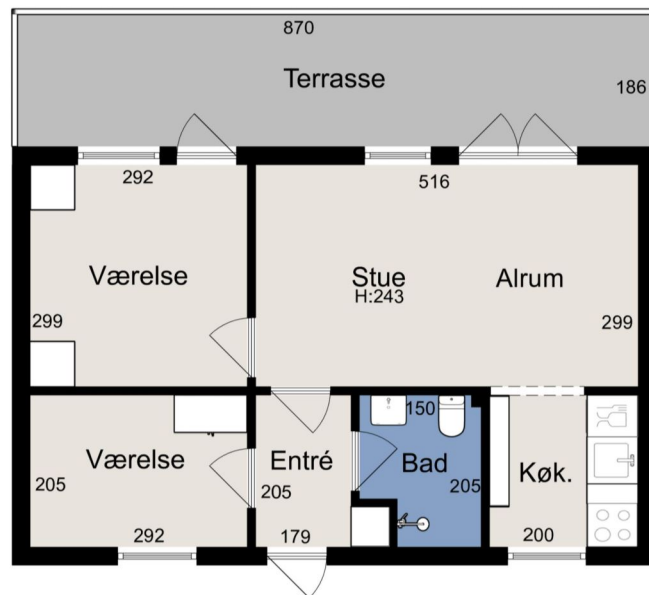
Dato: 29.01.2026



Adresse: Klintholm Havneby 12, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-3571
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Klintholm Havneby 12, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-3571
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, iøvrigt
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	18 cv Busemarke By, Magleby
BFE-nr.:	286257
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Magleby Vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.086.000 kr.
Grundværdi:	218.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.668.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	174.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	0 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	50 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	50 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Nr. 99 Klintholm Havn

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034

Kommuneplanramme R 14.08 Rekreativt område - Feriebebyggelse - Klintholm Havn
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.01.2006 lbnr. 1653-29 Tillægstekst Dok ang

veje, parkeringsarealer, vedligeholdelse, forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn:
29_N-M_136

Nr. 3 lyst d. 14.02.2023 lbnr. 1014624537 Filnavn:

0a2122e8-ae86-4d97-ba02-15f0eee6fe54

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab, emhætte, ovn, kogeplade, opvaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Klintholm Havneby 12, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-3571
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
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:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 salgsoptillingens 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: Klintholm Havneby 12, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-3571
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.511	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.150.000
Grundskyld	kr.	2.354	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	80	Gebyr til foreningen for at registrere overdragelsen	kr.	3.000
Udvendig vedligehold af bygninger	kr.	8.547	I alt	kr.	1.161.750
Fællesudgifter	kr.	6.928	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.		
Affald/renovation	kr.	2.900			
Ejerudgift i alt 1 år		29.320			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.283 md./ 75.394 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.113 md./ 61.350 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: 29.01.2026
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: 1/2 - 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: Klintholm Havneby 12, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-3571
Ejerudgift/md.: kr. 2.443

Dato: 29.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Klintholm Marinapark

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for

disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatte-reformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Byrde tinglyst pantstiftende

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Byrde tinglyst pantstiftende kr. 25.000,00.

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.