

REAL



Baldersvej 39, Hårbølle, 4792 Askeby

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	107
Kontant	2.850.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.979	Grund m ²	1.199
Byggeår	2010		

Sagsnr. **611-3617**

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 39, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 611-3617
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 13.05.2026



Stort sommerhus med meget kort afstand til stranden i Hårbølle!

Flot sommerhus opført i 2010 med facader i douglastræ og en tilbygning fra 2025 med stort badeværelse, sauna og badekar. Huset byder på et åbent køkken og stue med hyggelig brændeovn, 2 store værelser, et stort soveværelse med eget badeværelse samt adgang til sydvendt terrasse.

Beliggende på en charmerende grund med let beplantning, udebruser og praktisk udhus, kun få minutters gang fra Hårbølle strand og havn. Beliggende i det eftertragtede sommerhusområde ved Hårbølle får du her en perfekt base tæt på både skov og strand. Området byder på smukke naturoplevelser, hyggeligt havnemiljø med sommercafé, sejlkлуб og sauna, samt gode muligheder for cykelture, gå- og badeture.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro allerede i dag for en fremvisning på tlf. 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: Kathrine Bernhøft Jensen



Adresse: Baldersvej 39, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 611-3617
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 13.05.2026

God beliggenhed i naturskønne omgivelser og med plads til hele familien!

Velkommen til dette fantastiske sommerhus opført i 2010, som præsenterer sig med moderne charme og naturlige materialer. Den smukke facade i douglastræ giver huset et stilrent og tidløst udtryk, som harmonerer perfekt med den omkringliggende natur.

Sommerhuset ligger i et dejligt og roligt område på Baldersvej 39, hvor man har kort afstand til den fine badestrand i Hårbølle. Den charmerende grund er præget af let beplantning, hvilket giver masser af plads til både leg og afslapning. Den sydvendte træterrasse inviterer til udeliv, og der er desuden en udendørsbruser, perfekt til de varme sommerdage eller til dig som nyder et forfriskende bad i det fri.

Sommerhuset er funktionelt indrettet og består af en lys og åben køkken- og stueafdeling, som skaber en dejlig ramme for både samvær og afslapning omkring brændeovnen. Der er direkte adgang til gæstebadeværelse med bruseniche, og de to store værelser – et af dem med køjeseng – giver både børn og voksne masser af plads. Det store soveværelse er en oplevelse for sig, med eget badeværelse og adgang til den dejlige sydvendte terrasse, hvor man kan nyde solen hele dagen.

I 2025 blev der tilføjet en imponerende tilbygning med et stort badeværelse med gulvvarme, sauna og badekar – perfekt til afslapning efter en lang dag. Fra badeværelset er der også adgang til terrassen ligeledes fra 2025 i douglastræ, hvor du kan nyde roen og den smukke natur. Her kunne man have et isbad eller måske et vildmarksbad stående for den ægte spa-oplevelse.

Der er desuden et praktisk udhus med god opbevaringsplads, som gør det nemt at opbevare både havemøbler og udendørsudstyr.

Hårbølle er kendt for sit maritime miljø, og med kun ca. 5 kvarter fra København, er du hurtigt fremme i dette dejlige sommerhusområde, hvor du både kan nyde naturen, stranden og havnemiljøet. Hårbølle Havn og den nærliggende strand ligger blot en kort gåtur væk, hvilket gør dette sommerhus til et ideelt sted at tilbringe dine ferier.

Samlet set er Baldersvej 39 et fantastisk sommerhus, der tilbyder både luksus og funktionalitet – ideelt for dem, der søger ro, natur og samtidig kun en kort køretur til motorvejsforbindelse mod København.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro allerede i dag for en fremvisning på tlf. 72170772

Adresse: Baldersvej 39, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 611-3617
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 13.05.2026



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Baldersvej 39, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 611-3617
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 13.05.2026



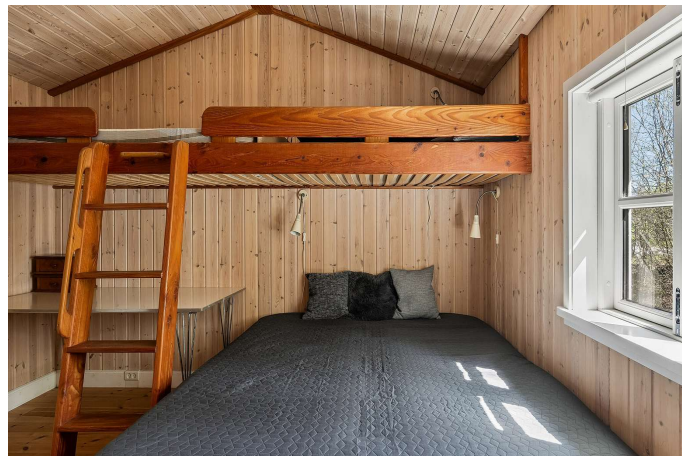
Stue



Terrasse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Baldersvej 39, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 611-3617
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 13.05.2026



Badeværelse



Badeværelse



Sauna



Set fra haven



Udendørs



Udendørs

Adresse: Baldersvej 39, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.850.000

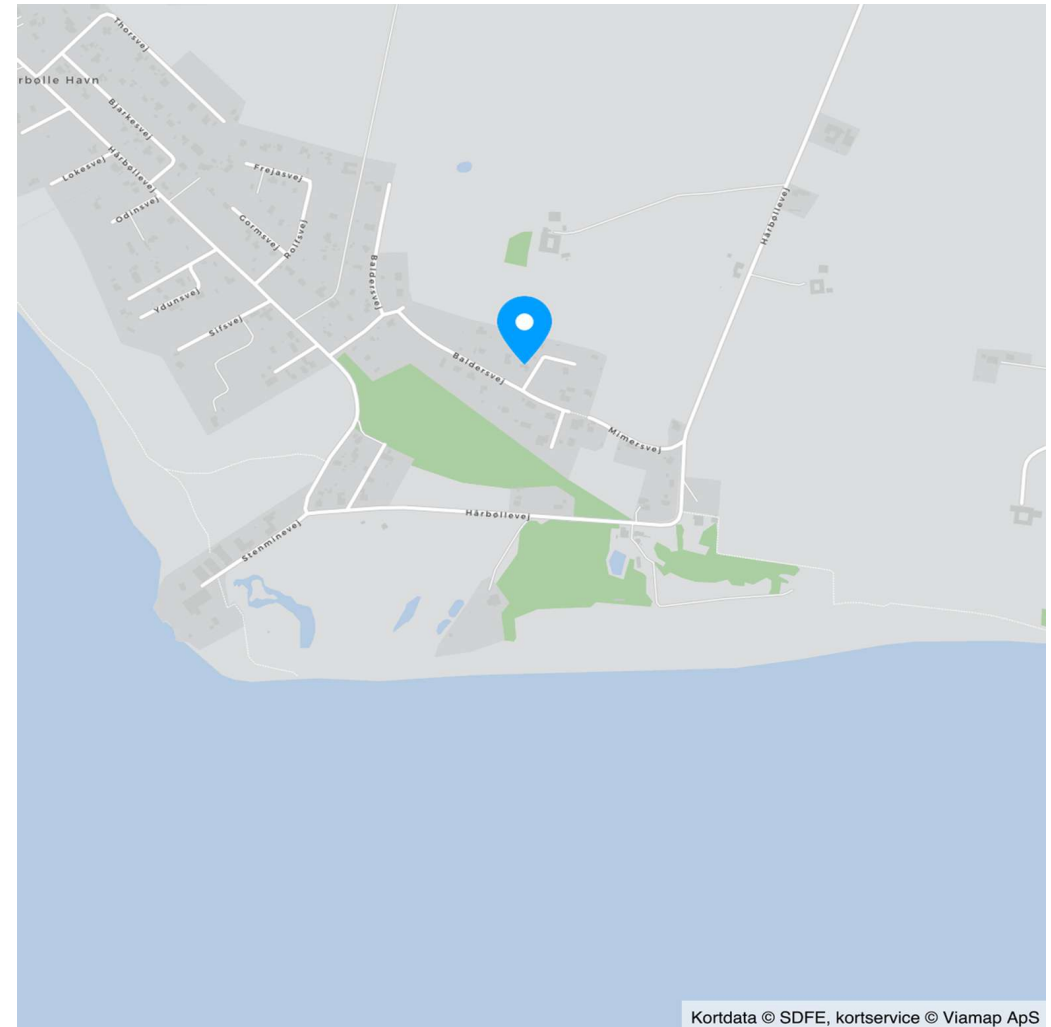
Sagsnr.: 611-3617
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 13.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Baldersvej 39, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 611-3617
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 56gi Hårbølle By, Fanefjord
BFE-nr.: 9523190
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.200.000
Grundværdi: 659.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.760.000
Grundlag for grundskyld: 527.200

Arealer**

Grundareal: 1.199 m²
Boligareal i alt: 107 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 12 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

Planer

Kommuneplan S 12.02 - Sommerhusområde Hårbølle Strand
Lokalplan Nr. 28 - Området omkring Mimersvej, Hårbølle Strand

Tilbehør:

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

Køle-fryseskab - Ukendt, Komfur - IKEA, Emhætte - IKEA, Opvaskemaskine - Ukendt, Vaskemaskine - Ukendt

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: 2 x læne stole i stuen, personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Baldersvej 39, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 611-3617
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-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

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Minirensanlæg med nedsivning i faskine

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Baldersvej 39, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 611-3617
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.976	Kontantpris	kr.	2.850.000
Grundskyld	kr.	7.117	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.950
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	478	I alt	kr.	2.878.950
Grundejerforening	kr.	250	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.	140			
Vejlaug - Anslået	kr.	300			
Husforsikring	kr.	3.551			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.749			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.948 md. / 191.375 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.626 md. / 151.516 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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 39, Hårbølle, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 611-3617
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 13.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 976.000
Nr. 2: hovedstol kr. 670.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Brændeovn/pejseindsats der er produceret FØR 1. januar 2003:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. 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 ejendomsskattereformen. 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.

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.