

REAL



Klintholm Havneby 25, Klintholm Havn, 4791 Borre

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	52
Kontant	1.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.294		
Byggeår	1986	Energimærke	E

Sagsnr. **611-3856**

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: Klintholm Havneby 25, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3856
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 22.10.2026



Fristed tæt på havn, strand og Møns smukke natur

1. Indrettet med to gode soveværelser, med op til 6 sengepladser
2. Lyst opholdsrum med nyere køkken, spiseplads og stue i ét
3. Attraktiv beliggenhed i det maritime Klintholm Havn og vandet lige ude for døren
4. Tæt på Møns Klint, Klinteskoven og skønne naturoplevelser

**RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS fremviser alle ugens dage.
Kontakt os for en aftale på telefon 72 17 07 72.**

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: Klintholm Havneby 25, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3856
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 22.10.2026

Find roen i det maritime havnemiljø ved Klintholm Havn

Velkommen til Klintholm Havneby 25 – en indbydende ferielejlighed med hyggelige terrasser og skønne naturoplevelser lige i nærheden.

Her får du en dejlig base i det stemningsfulde og maritime miljø ved Klintholm Havn, hvor lystbåde, fiskeri og hyggeligt havneliv sætter rammen om ferien. Området byder på masser af oplevelser ved Møns Klint, Klinteskoven og den smukke Liselund Slotspark inden for kort afstand.

Ferielejligheden er indrettet med fokus på både komfort og funktionalitet. Du bydes velkommen i en entré, der giver adgang til boligens øvrige rum, herunder to gode soveværelser og et badeværelse. Boligens naturlige samlingspunkt er det åbne opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og stue går ud i ét. Her skaber de lyse overflader, det behagelige lysindfald og det store vinduesparti en indbydende atmosfære, mens der er god plads til både fælles måltider og afslappende stunder i sofaen.

Fra opholdsrummet er der udgang til den overdækkede terrasse, hvor du kan nyde udelivet i læ for vejret, mens den ekstra terrasse giver endnu en mulighed for at finde en solrig plads og slappe af i feriens rolige tempo.

Med en overskuelig indretning og gode muligheder for at nyde udelivet er ferielejligheden oplagt til dig, der drømmer om et fristed tæt på havn, strand og Møns enestående natur. Eller måske er ferieboligen interessant for dig, der ønsker mulighed for udlejning.

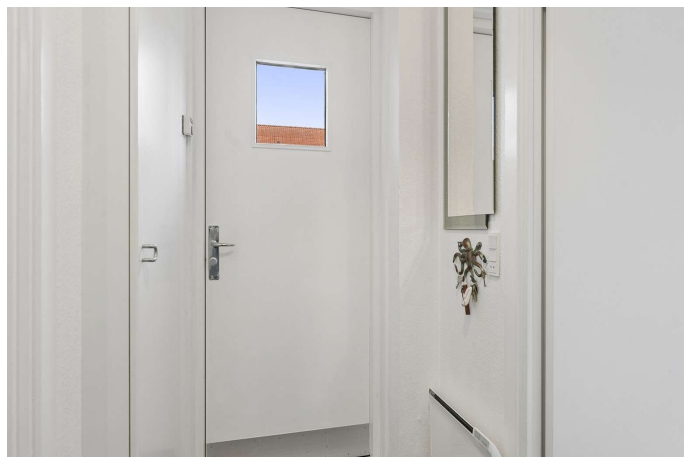
Glæd dig til feriedage med maritim stemning, smukke naturoplevelser og afslapning i hyggelige omgivelser på Klintholm Havn.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS fremviser alle ugens dage. Kontakt os for en aftale på telefon 72 17 07 72.

Adresse: Klintholm Havneby 25, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3856
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 22.10.2026



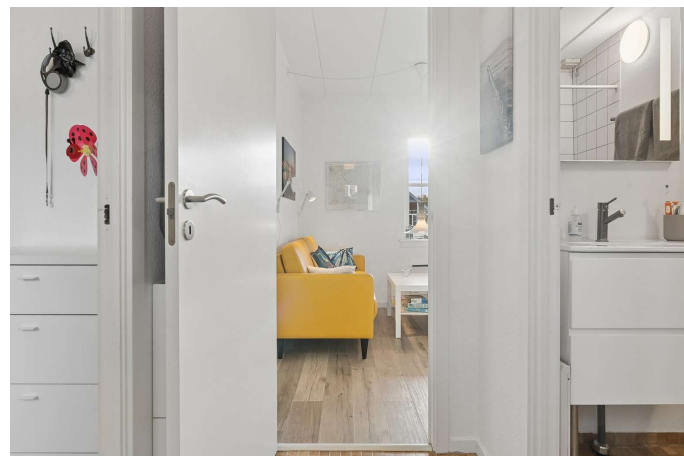
Entré



Badeværelse



Soveværelse



Gang



Stue



Udsigt

Adresse: Klintholm Havneby 25, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3856
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 22.10.2026



Spisestue



Alrum



Køkken



Stue



Soveværelse



Soveværelse

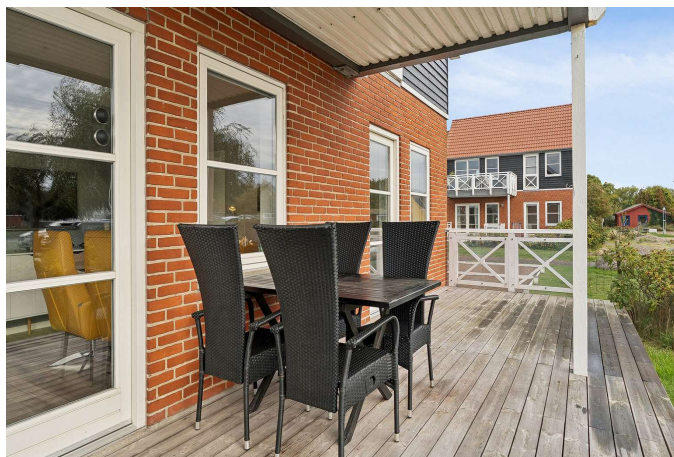
Adresse: Klintholm Havneby 25, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3856
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 22.10.2026



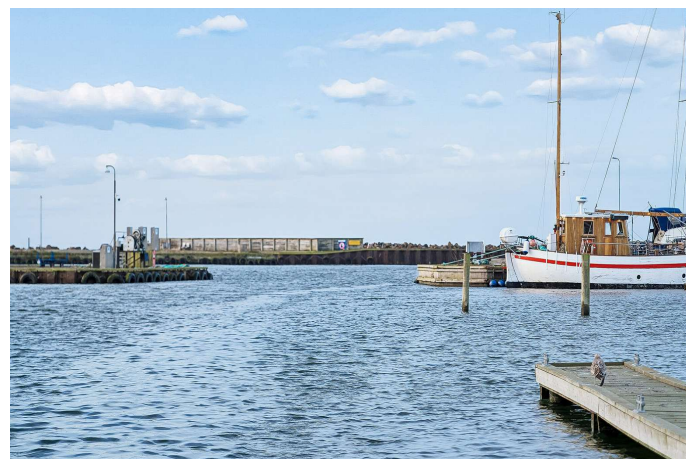
Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Set fra forsiden

Adresse: Klintholm Havneby 25, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

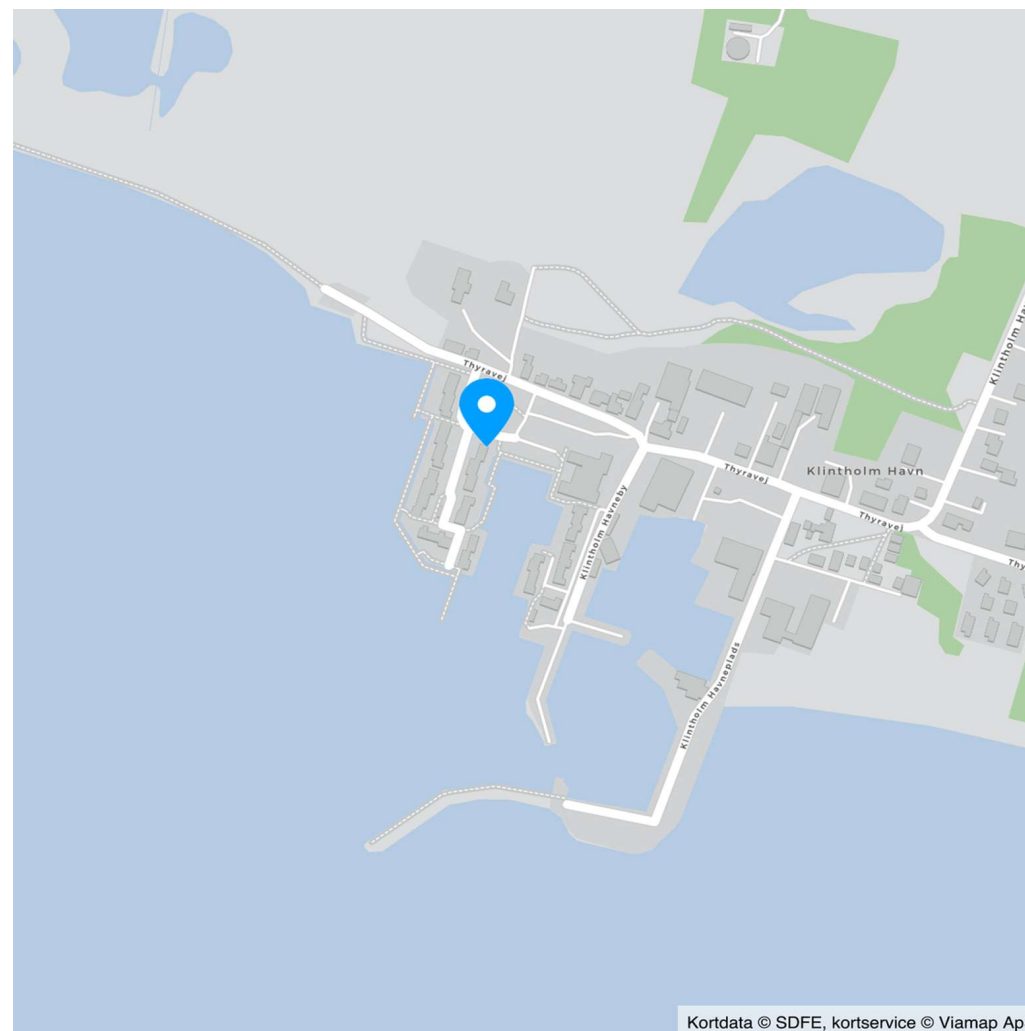
Sagsnr.: 611-3856
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 22.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)





Adresse: Klintholm Havneby 25, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3856
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 22.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Ferielejlighed
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 18cv Busemarke By, Magleby
BFE-nr.: 286271
Ejerl. Nr.: 25
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.668.000
Grundværdi: 230.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.334.400
Grundlag for grundskyld: 184.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 52 m²
- Heraf tinglyst boligareal m²
- Heraf andre tinglyste arealer 52 m²
BBR-boligareal: 52 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 18.01.2006 - Dok ang veje, parkeringsarealer, vedligeholdelse, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 14.02.2023 - Vedtægt for Ejerforeningen Klintholm Marinapark f.m.b.a.

Planer

Kommuneplan R 14.08 - Rekreativt område - Feriebebyggelse - Klintholm Havn
Lokalplan Nr. 99 - Klintholm Havn

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, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Klintholm Havneby 25, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3856
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 22.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
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 varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Ingen

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 25, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3856
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 22.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.805	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	2.484	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Fællesudgifter	kr.	6.802	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Vedligeholdelse	kr.	8.419	I alt	kr.	1.616.450
Renovation	kr.	3.016			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	27.526		

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.537 md. / 114.446 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.424 md. / 89.091 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: Klintholm Havneby 25, Klintholm Havn, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3856
Ejerudgift/md.: kr. 2.294

Dato: 22.10.2026

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. 3: hovedstol kr. 632.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 52 / 4569

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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.

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

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.