

REAL



Klintevej 510, Magleby, 4791 Borre

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	100
Kontant	695.000	Værelser	4
Ejerudgift	780	Grund m ²	578
Byggeår	1944	Energimærke	G

Sagsnr. **611-3572**

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: Klintevej 510, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 611-3572
Ejerudgift/md.: kr. 780

Dato: 16.03.2026



Flexbolig på Østmøn

Flot landvilla på Østmøn

På det naturskønne Østmøn, tæt på Klintholm Havn, Klinteskoven og Møns Klint, finder du dette charmerende landhus i landsbyen Magleby. Huset fremstår med klassiske gulmalede facader og et autentisk udtryk, der passer perfekt til omgivelserne.

Bagbygningen rummer både garage og disponible rum. Den sydvendte have indbyder til afslapning med terrasse, højbede og bærbuske.

En oplagt mulighed for dig, der søger et hyggeligt fristed eller en flexbolig nær noget af Danmarks smukkeste natur.

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: Klintevej 510, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 611-3572
Ejerudgift/md.: kr. 780

Dato: 16.03.2026

Stilfuldt landhus i hjertet af Østmøns natur

I den charmerende landsby Magleby, som er den sidste landsby inden Klinteskoven, finder du dette stemningsfulde landhus. Her bor du nær Klintholm Havn, Klinteskoven og den imponerende Møns Klint, omgivet af natur og fredelig landsbystemning.

Ejendommen præsenterer sig med klassiske, gulmalede facader, solide betontagsten og vinduer i varierende alder, hvilket giver huset et autentisk og indbydende udtryk.

Indretningen byder på en entré med adgang til en skøn stor opholds- og dagligstue, et lyst hvidt køkken med lille spiseplads, samt et soveværelse. Hertil kommer en bryggersafdeling med adgang til viktualierum og lille kælder, samt et badeværelse med badekar. I bagbygningen finder du desuden fyrrum/disponibelt rum og garage, som giver gode muligheder for både opbevaring og hobby. 1. salen indeholder 2 gode soveværelser med trægulve.

Opvarmes via centralvarme med oliefyr.

Udenfor venter en hyggelig sydvendt baghave med højt til himlen, hvor du kan nyde solen på terrassen, dyrke grønt i højbedene eller plukke bær fra buskene.

Ejendommen er også oplagt som flexbolig, hvor du nemt kan indrette dig et charmerende og uforstyrret fristed tæt på naturens skønhed.

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

Adresse: Klintevej 510, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 611-3572
Ejerudgift/md.: kr. 780

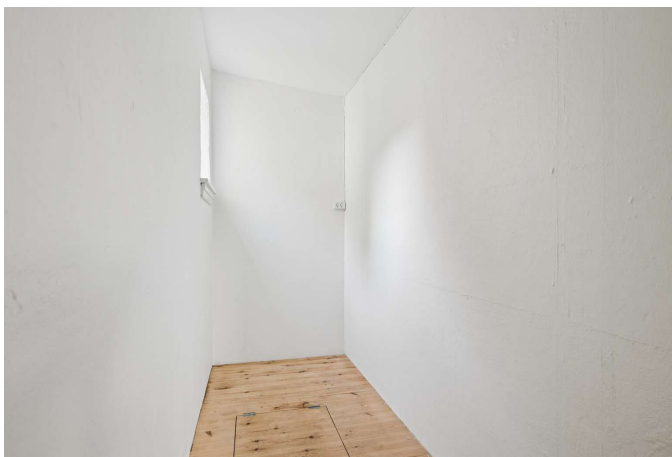
Dato: 16.03.2026



Adresse: Klintevej 510, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 611-3572
Ejerudgift/md.: kr. 780

Dato: 16.03.2026



Adresse: Klintevej 510, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 611-3572
Ejerudgift/md.: kr. 780

Dato: 16.03.2026



Adresse: Klintevej 510, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 611-3572
Ejerudgift/md.: kr. 780

Dato: 16.03.2026



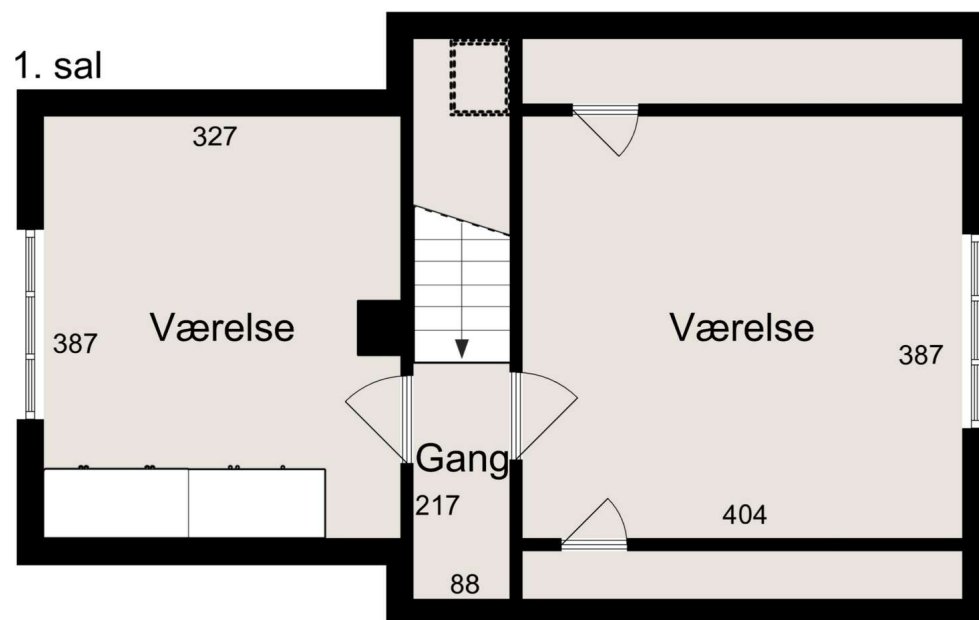
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Klintevej 510, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 611-3572
Ejerudgift/md.: kr. 780

Dato: 16.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Klintevej 510, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 611-3572
Ejerudgift/md.: kr. 780

Dato: 16.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 19b Magleby By, Magleby
BFE-nr.: 2605792
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Spildevandskloakeret
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 563.000
Grundværdi: 189.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 450.400
Grundlag for grundskyld: 151.200

Arealer**

Grundareal: 578 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 5 m²
Garage: 16 m²
Udhus: 25 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: 03.11.1969 - Dok om vandafgift mv
- Nr. 2: 29.07.1977 - Dok om byggelinier mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan L 14.07 - Landsby Magleby

Tilbehør:

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

Intet tilbehør eller hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Klintevej 510, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 611-3572
Ejerudgift/md.: kr. 780

Dato: 16.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 61.800 Forbrug: 4.465 Liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Klintevej 510, Magleby, 4791 Borre
 Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 611-3572
 Ejerudgift/md.: kr. 780

Dato: 16.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.297	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	2.041	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	701.050
Skorstensfejning	kr.	422	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.	136			
Husforsikring	kr.	1.524			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	9.357		

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.735 md. / 44.825 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.997 md. / 35.966 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Klintevej 510, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 611-3572
Ejerudgift/md.: kr. 780

Dato: 16.03.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

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-/år-sopgørelsen. 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.

Kirkebyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje. Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Linjen skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m. som virker skæmmende på kirken.

Ejerskifteforsikringstilbud kan ikke opnås

Køber har i forbindelse med handlen fået udleveret en tilstandsrapport, elinstallationsrapport samt oplysning om ejerskifteforsikring. På baggrund af ejendommens fysiske tilstand, har forsikringsselskabet givet afslag på tilbud om ejerskifteforsikring. I denne forbindelse gøres køber særligt opmærksom på, at sælger i henhold til § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. har opfyldt sine forpligtelser, og dermed er fritaget af det 10-årige ansvar for bygningens fysiske mangler samt ansvar for bygningens el-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer. Der henvises i øvrigt til købsaftalens afsnit 5.

Olietank lovlig - Skal senere sløjfes

Køber er gjort opmærksom på, at der forefindes en lovlig olietank på ejendommen, som skal sløjfes senest i år 2041 i henhold til reglerne i olietankbekendtgørelsen. Køber er gjort opmærksom på, at der ikke forefindes en tankattest for den pågældende olietank.

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.