



REAL

Vimmelskftet 5, Magleby, 4791 Borre

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	99
Kontant	1.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.034	Grund m ²	311
Byggeår/ombygget	1910/1999	Energimærke	D

Sagsnr. **611-3779**

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: Vimmelskftet 5, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3779
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 01.09.2026



Velholdt landvilla med god beliggenhed

Velholdt landvilla med attraktiv beliggenhed på det naturskønne Østmøn tæt på Møns Klint og Klintholm Havn.

Boligen byder på et lyst køkken/alrum, hyggelig stue med godt lysindfald, gulvvarme i stueplan samt et rummeligt soveværelse med udgang til tagterrasse med kig mod landskabet.

Ejendommen egner sig særdeles godt som både helårs- og fritidsbolig med mulighed for flexboligtilladelse.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for aftale om fremvisning - vi fremviser alle ugens dage.

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: Vimmelskiftet 5, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3779
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 01.09.2026

Velholdt landvilla med skøn beliggenhed tæt på natur og hav

På en lille, lukket vej på det yderste Østmøn finder du denne velholdte og indflytningsklare landvilla, som er velegnet både som helårsbolig og fritidshus. Ejendommen ligger på en nem og overskuelig grund, og fra tagterrassen er der et flot kig mod Østersøen og Klintholm Havn.

Kun få minutters kørsel fra boligen venter nogle af Danmarks mest spektakulære naturområder med Møns Klint, Klinteskoven og Liselund Slotspark. I Klintholm Havn finder du hyggelige restauranter, et aktivt havnemiljø og mulighed for bådplads i lystbådehavnen.

Boligen byder velkommen via en rummelig entré, som leder videre til et stort og lyst køkken/alrum med god plads til spiseafdeling. Den hyggelige opholdsstue har store vinduespartier fra gulv til loft, som sikrer et fantastisk lysindfald. Badeværelset er indrettet med bruseniche, toilet og gulvvarme, og hele stueplan har klinkegulve med behagelig gulvvarme. I baggangen er der installeret vaskemaskine, hvilket gør hverdagen ekstra praktisk.

På 1. sal findes et repos med udgang til den skønne tagterrasse samt et stort soveværelse.

Ejendommen opvarmes effektivt med en luft-til-luft varmepumpe suppleret af en hyggelig brændeovn, hvilket giver både komfort og fleksibilitet.

Udendørs fremstår haven nem at holde med græsplæne og høj randbeplantning, der skaber gode, private rammer. En nyere træterrasse giver gode muligheder for at nyde solen og de rolige omgivelser, mens det velisolerede udhus har god plads til havemøbler, haveredskaber og opbevaring.

Nuværende ejer har anvendt ejendommen som både fritids- og helårsbolig. En kommende ejer har samme mulighed, da der kan opnås flexboligtilladelse, hvilket betyder, at der ikke er bopælspligt.

Der er pt. udlejningsaftale med Dancenter.

Drømmer du om et velholdt hus med naturskøn beliggenhed tæt på skov, klint og hav?

Så kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72 17 07 72 for en fremvisning – vi viser gerne frem alle ugens dage.

Adresse: Vimmelskiftet 5, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3779
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 01.09.2026



Spisestue



Køkken



Hall



Stue



Spisestue



Spisestue

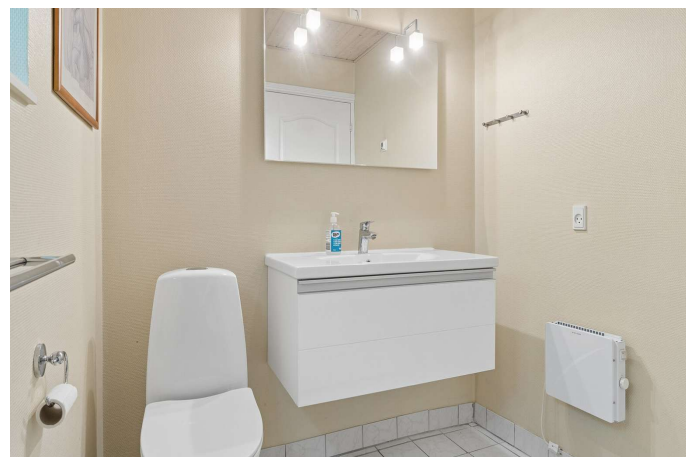
Adresse: Vimmelskftet 5, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3779
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 01.09.2026



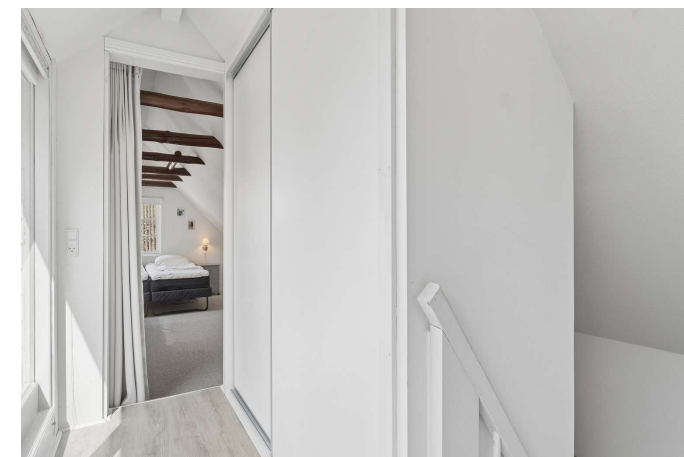
Udestue



Badeværelse



Opgang

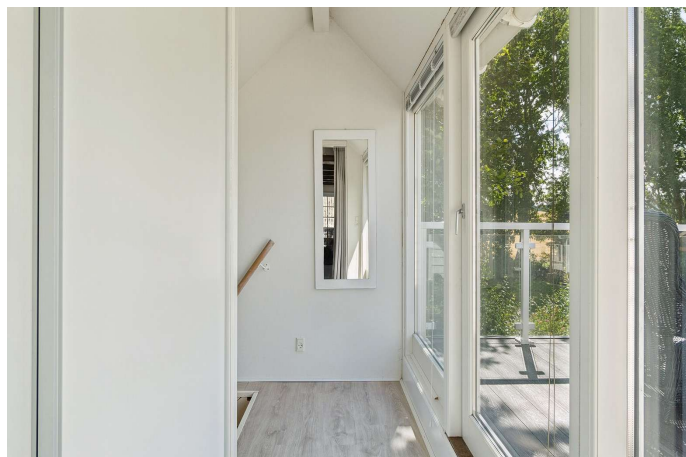


Gang

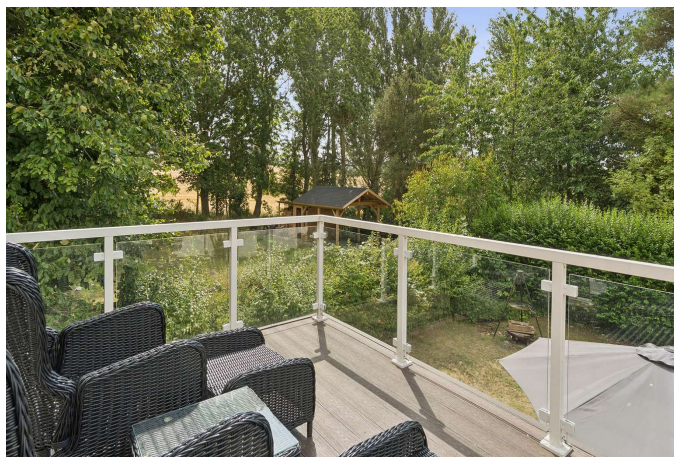
Adresse: Vimmelskiftet 5, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3779
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 01.09.2026



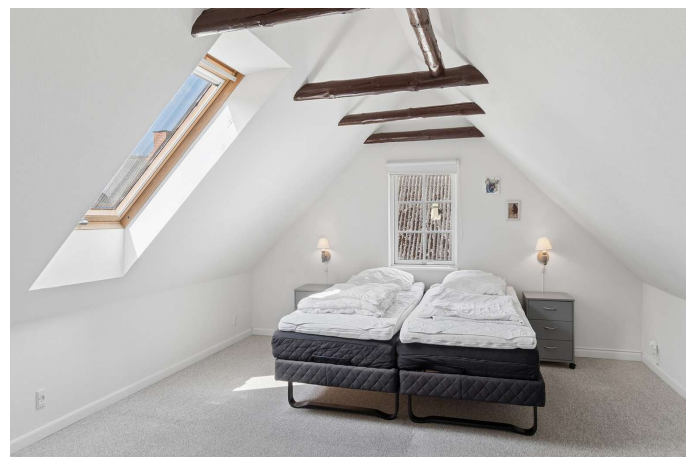
Gang



Altan



Soveværelse



Soveværelse



Set fra haven



Altan

Adresse: Vimmelskafte 5, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3779
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 01.09.2026



Set fra haven



Set fra vejen



Luftfoto



Luftfoto

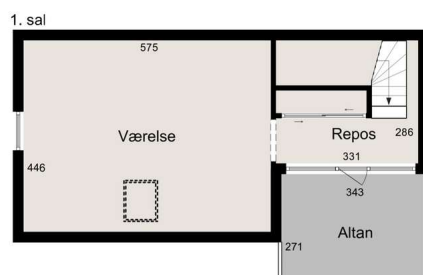


Luftfoto

Adresse: Vimmelskiftet 5, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3779
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 01.09.2026



Alle plan (2x3)



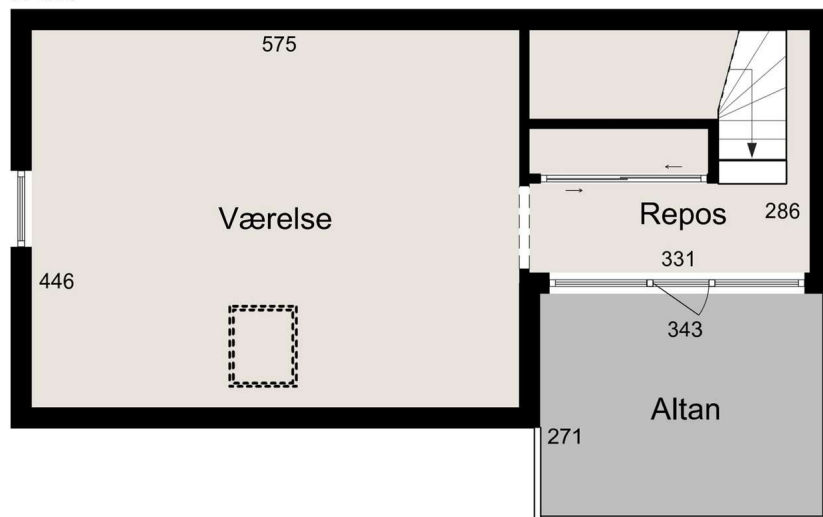
Stueplan

Adresse: Vimmelskiftet 5, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.095.000

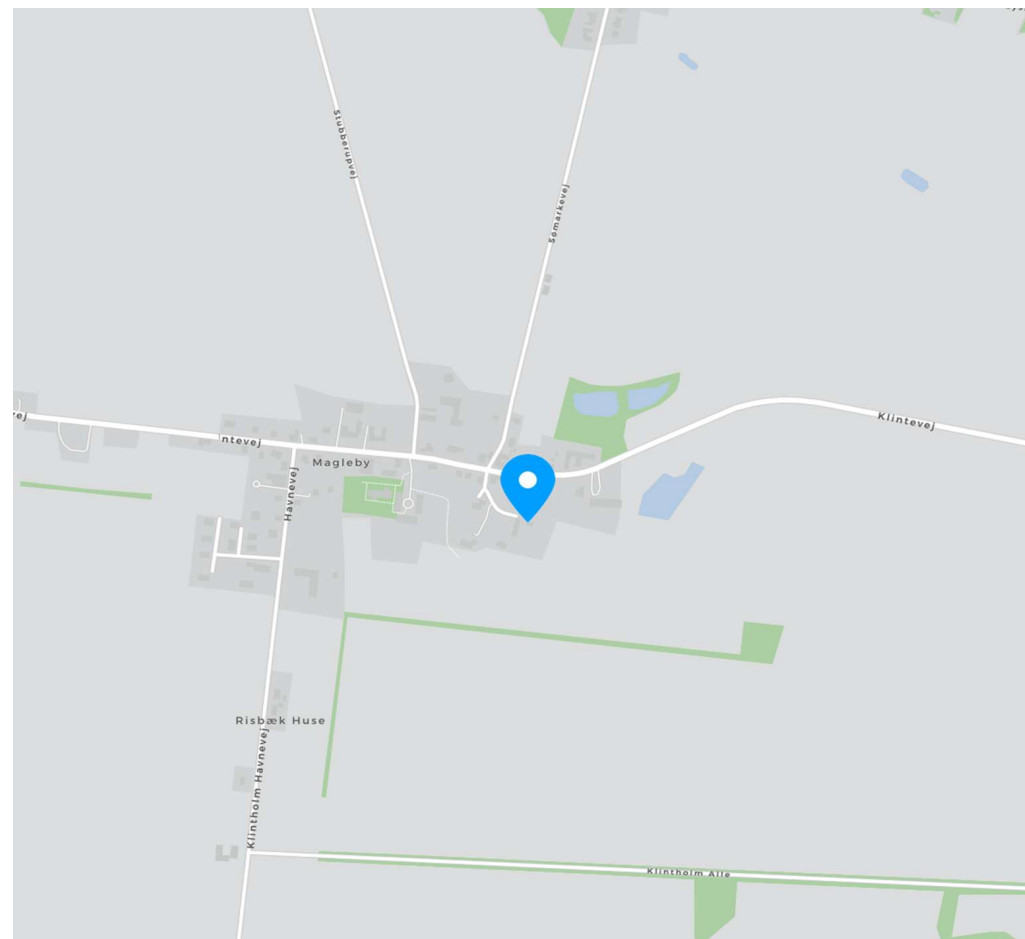
Sagsnr.: 611-3779
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 01.09.2026

1. sal



1. sal





Adresse: Vimmelskiftet 5, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3779
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 01.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse/Flexbolig
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	32c Magleby By, Magleby
BFE-nr.:	2605831
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1910/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	578.000
Grundværdi:	161.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	462.400
Grundlag for grundskyld:	128.800

Arealer**

Grundareal:	311 m ²
Boligareal i alt:	99 m ²

Øvrige arealer:

** 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: 21.12.1903 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, akt MAK599
- Nr. 2: 15.09.1908 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 08.03.1945 - Dok om vandafgift 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):

Emhætte, Opvaskemaskine, Ovn, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vimmelskiftet 5, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3779
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 01.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg: El, Varmepumpe (el gulvvarme i stueplan)
Ejendommens primære varmekilde: Luft til luft varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. besvarelse fra Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. På en skala fra 1-9 hvor 1 er den højest bevarede, har ejendommen en bevaringsværdi på 7.

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.

Kirkebyggelinjer

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

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 D



Adresse: Vimmelskftet 5, Magleby, 4791 Borre
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3779
 Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 01.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.358	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	1.739	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.566
Rottebekæmpelse	kr.	106	I alt	kr.	1.111.016
Skorstensfejning	kr.	652			
Husforsikring	kr.	4.611			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 12.402			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.049 md. / 72.585 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.803 md. / 57.640 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: 31.07.2026

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: Vimmelskftet 5, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3779
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 01.09.2026

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 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. 4: hovedstol kr. 640.000

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.