

Salgsopstilling

Adresse: Toftevænget 11, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: EK-0011-2528
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 16.05.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Toftevænget 11, en indbydende ejendom, der byder på 136 veludnyttede kvadratmeter, perfekt for familien, der værdsætter rummelighed og en harmonisk hverdag. Dette hus er hjertet i et trygt og børnevenligt kvarter i Magleby, hvor fællesskabet blomstrer, og hvor naturen er en integreret del af livsstilen.

Med sine fem veldisponerede værelser tilbyder hjemmet masser af plads til både fordybelse og fælles aktiviteter. Her kan børnene få deres eget domæne, mens de voksne nyder husets sociale rum, der indbyder til samvær og hyggelige stunder.

Familien vil sætte pris på den korte afstand til Hjertebjerg skole og daginstitution, hvilket gør hverdagens logistik legende let og giver børnene mulighed for selv at færdes sikkert i lokalområdet. Denne nærhed til uddannelsesinstitutioner er ikke blot en praktisk fordel, men også en investering i børnenes trygge opvækst.

Toftevænget 11 er et hjem, der kombinerer funktionalitet med æstetik, og som er klar til at danne rammen om jeres familiehistorie. Med et hus i dette område får I ikke blot en adresse, men et sted, hvor minder skabes, og hvor hver dag byder på nye muligheder for udforskning og leg i de omkringliggende grønne områder.

Lad Toftevænget 11 blive næste kapitel i jeres liv, hvor fællesskab, tryghed og natur går hånd i hånd med et dejligt hjem, der venter på at blive fyldt med liv og latter. Velkommen hjem.
Der er en automatisk afløbspumpe i en brønd på grunden der leder afløbsvandet videre derfra.

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.

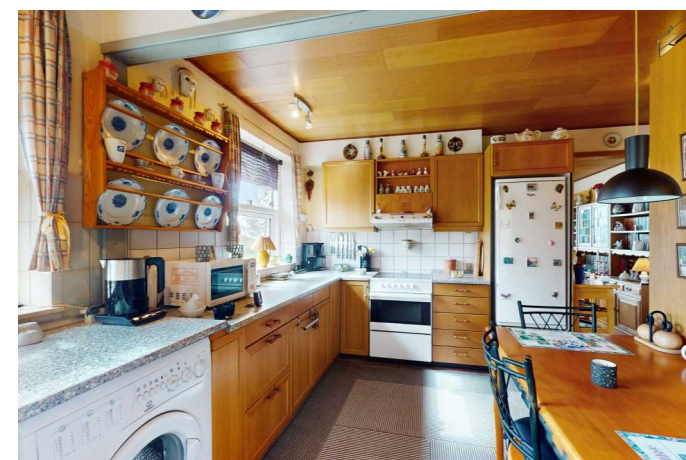
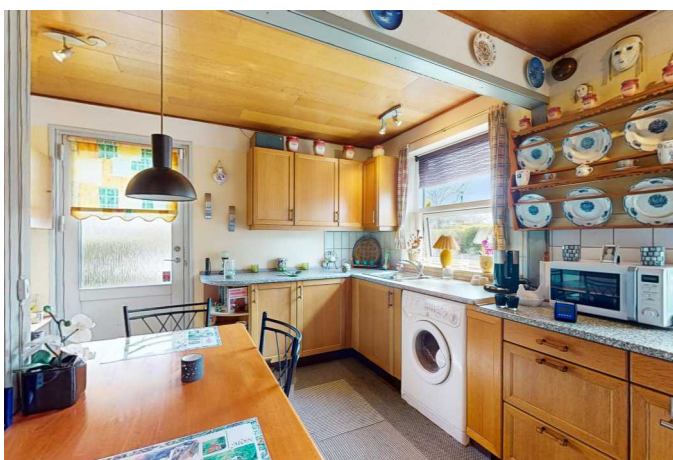
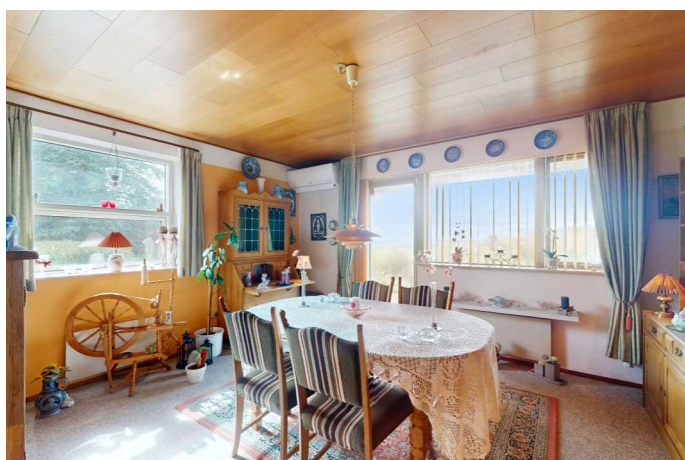
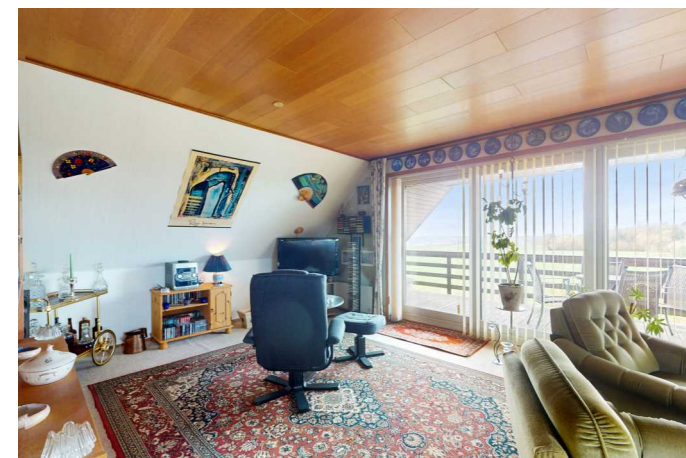
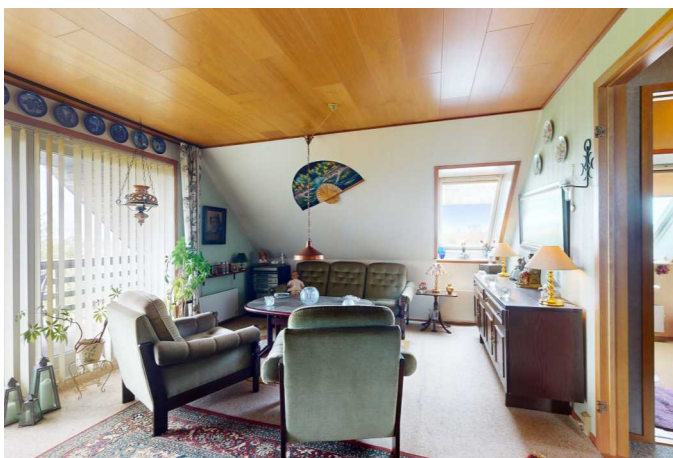
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Toftevænget 11, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: EK-0011-2528
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

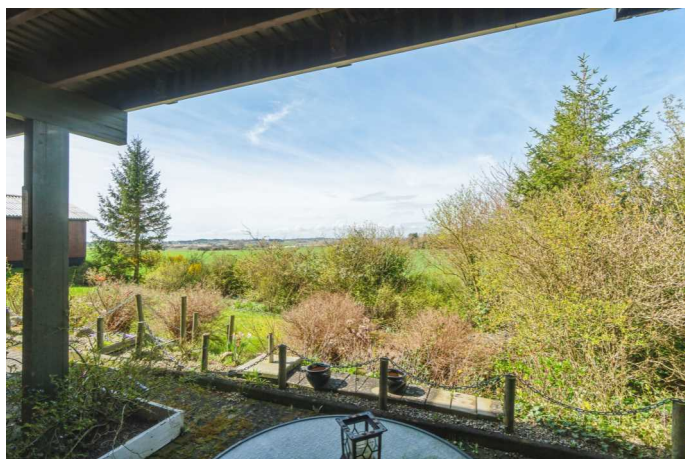
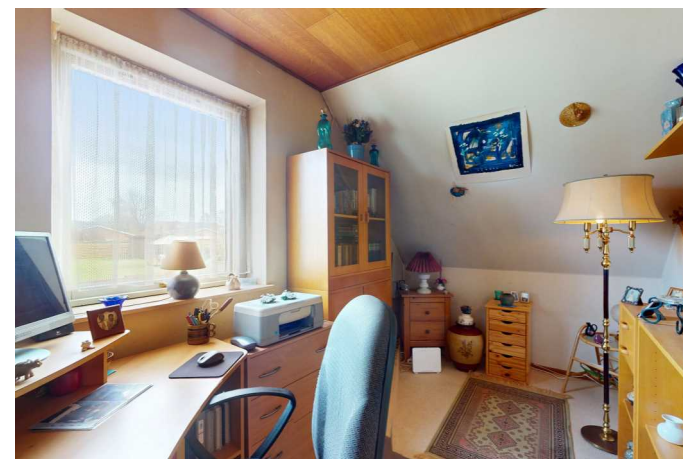
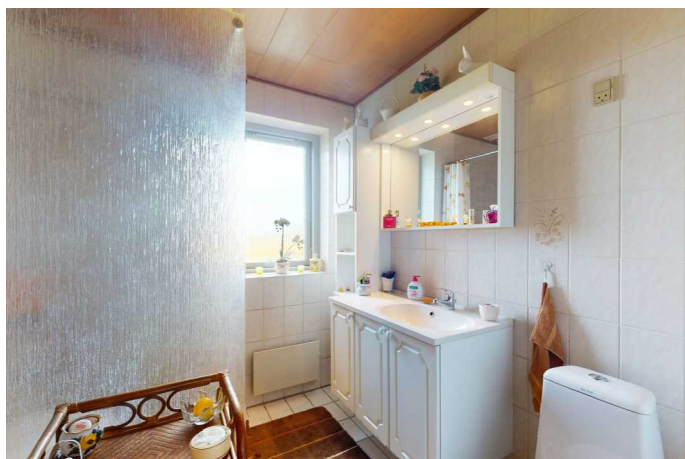
Dato: 16.05.2024



Adresse: Toftevænget 11, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 650.000

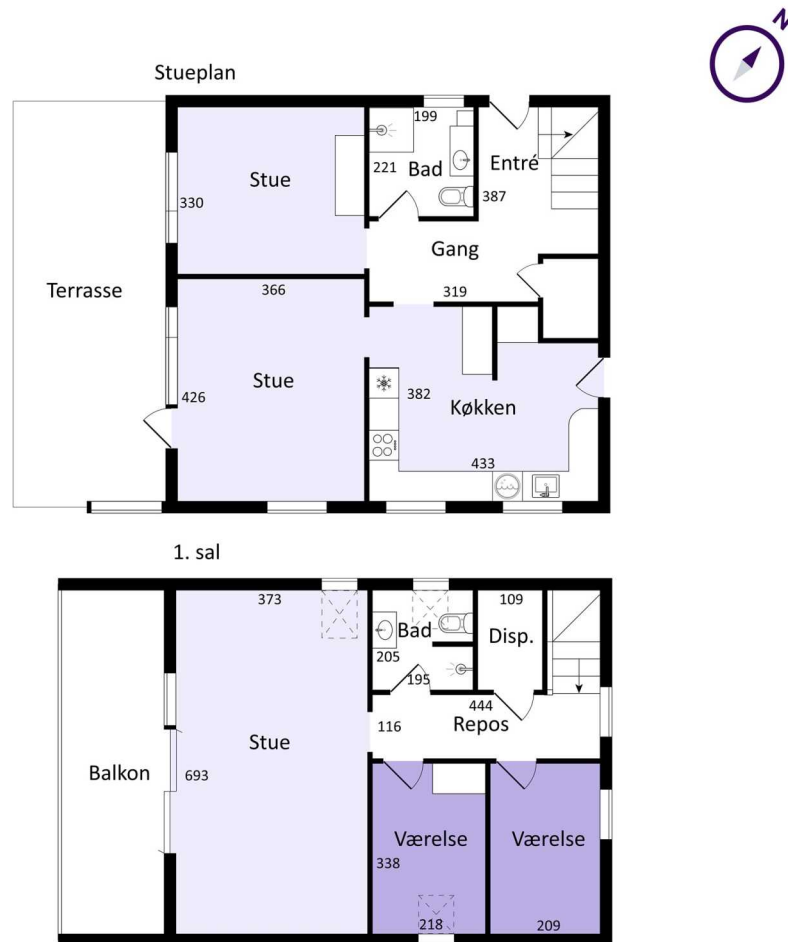
Sagsnr.: EK-0011-2528
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 16.05.2024



Adresse: Toftevænget 11, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 650.000Sagsnr.: EK-0011-2528
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 16.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Toftevænget 11, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: EK-0011-2528
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 16.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	4 æ Magleby By, Magleby
BFE-nr.:	2605750
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varminstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1987

Arealer*

Grundareal udgør:	770 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	76 m ²
- heraf Overdækket areal	18 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	60 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Andre bygninger:	30 m ²
- heraf Carport	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.001.000 kr.
Grundværdi:	241.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	800.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	192.800 kr.

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

Tilbehør:

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

Komfur: Voss
Emhætte: Ukendt
Køleskab: Whirlpool
Vaskemaskine: Indesit

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan og kommuneplan:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommunerplaner:

Plan - Kommuneplan 2022-2034
Plan - Planstrategi 2019
Plan - Landsby Magleby

Servitutter:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Toftevænget 11, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: EK-0011-2528
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 16.05.2024

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.639 Forbrug: 12.729,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpeanlæg
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurennet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Toftevænget 11, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 650.000Sagsnr.: EK-0011-2528
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 16.05.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.084	Kontantpris/udbetaling	kr.	650.000
Grundskyld	kr.	2.603	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Husforsikring	kr.	4.519	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.455	I alt	kr.	663.750
Rottebekæmpelse	kr.	37			
Grundbidrag	kr.	176			
Vejlaug	kr.	1.000			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

15.874

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 3.766 md./ 45.188 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.973 md./ 35.679 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 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: 15.05.2024
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Toftevænget 11, Magleby, 4791 Borre
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: EK-0011-2528
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 16.05.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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