



Meget rummelig murer mestervilla!

H. C. Skottesvej 12 4913 Horslunde

Pris	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.432 kr.
Netto	2.719 kr.
Ejerudgift (md)	1.177 kr.
Boligareal	196 m ²
Kælderareal	5 m ²
Garage	28 m ²
Grundareal	1.203 m ²
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1935
Sagsnummer	4900277
Ejendomstype	Villa
Energimærke	

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: H. C. Skottesvej 12, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900277
Ejerudgift/md.: kr. 1.177

Dato: 04.10.2026



Denne rummelige rødstensejendom er attraktivt beliggende i den ældre del af Horslunde.

Det rolige og charmerende villakvarter er med muremestervillaer fra 1930'erne, og ligger centralt i forhold til både daginstitution, Dagli' Brugs, anerkendt bageri, pizzeria, frisør, sportshal og velfungerende foreningsliv samt transportforbindelse, hvor busstoppestedet er næsten uden for døren. Landsbyen Horslunde ligger bare 8 km. fra handelsbyen Nakskov og 10 km. til både Onsevig og Kragenæs lystbådehavne, ligesom der alene er 3 km. til det grønne rekreative område ved Reventlowparken, hvorfor ejendommen også vil kunne benyttes som flexbolig uden bopælspligt.

Ejendommen har historisk set tidligere været erhverv i form af butik i stueplan og privat lejlighed på 1. salen, men i dag er ejendommen en rummelig og indflytningsklar ejendom, der et oplagt for den pladskrævende familie.

Til ejendommen hører en garage til bilen samt godt udhus til haveredskaber. Derudover en skøn lukket gammel have med flere flotte træer, der kan nydes fra den store flisebelagte terrasse.

Ejendommen er indrettet med en rummelig entré med gulvvarme. Herfra er der adgang til den store vinkelstue, hvor der er installeret brændeovn samt udgang til sydvestvendt terrasse. I forlængelse af stuen ligger det store spisekøkken. Stort tilstødende fyrrum med god opbevaringsplads, samt nedgang til mindre viktualiekælder. Nydeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og bruseniche samt gulvvarme. Fra stuen er der ligeledes god trappe til 1. salen. Denne er indrettet med 4 store soveværelser, foruden et nydeligt gæstetoilet med håndvask. Derudover et stort loftrum til opbevaring, men som dog også vil kunne udnyttes til beboelse fx hems.

Ejendommen opvarmes med oliefyret centralvarmeanlæg og suppleret med brændeovn.

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: Karsten Sønderhøj

Adresse: H. C. Skottesvej 12, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900277
Ejerudgift/md.: kr. 1.177

Dato: 04.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 9bl Horslunde By, Horslunde
BFE-nr.: 3102278
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 537.000
Grundværdi: 128.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 429.600
Grundlag for grundskyld: 102.400

Arealer**

Grundareal: 1.203 m²
Boligareal i alt: 196 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 5 m²
Garage: 28 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: 12.08.1919 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 20.09.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 17.07.1943 - Dok om byggelinier mv

Planer

- Kommuneplan 360-B6 - Boligområde i Horslunde
- Plan - Hovedgade i Horslunde
- Plan - Kommuneplan 2025-2037
- Plan - Lokalcenter i Horslunde
- Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Bauknecht), Køleskab (AEG), Kogeplade (Siemens), Ovn (Gram), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: H. C. Skottesvej 12, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900277
Ejerudgift/md.: kr. 1.177

Dato: 04.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Det faglige hus
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Dækker ikke udvidet rådskadedækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 48.700 Forbrug: 2.582 Liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: H. C. Skottesvej 12, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900277
Ejerudgift/md.: kr. 1.177

Dato: 04.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.191	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.782	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Forsikring	kr.	5.535	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	176	I alt	kr.	616.199
Skorstensfejning	kr.	678			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.120		

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.432 md. / 41.179 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.719 md. / 32.632 år v/27,53 %

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: 16.09.2026

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: H. C. Skottesvej 12, 4913 Horslunde Kontantpris: kr. 595.000	Sagsnr.: 4900277 Ejerudgift/md.: kr. 1.177	Dato: 04.10.2026
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 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 fra-veget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 906.000 Nr. 5: hovedstol kr. 300.000	

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Spildevandsplaner

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 02-09-2026 er ejendommen underlagt kloakopland 340_3B – Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning). Der er ikke planlagt ændring af dette.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 08-09-2026 er ejendommen beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Områdeklassificering

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 08-09-2026 er ejendommen beliggende i et område klassificeret som lettere forurenet med krav om analyser.

Kirkebyggelinjer

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 08-09-2026 er ejendommen beliggende inden for en kirkebyggelinje.

Sælgers forsikring

Sælger kan have opnået rabat på sin husforsikring, samt der kan forekomme diverse afgifter og gebyrer udover oplyste præmie.

Foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.







