



Flot og rummelig murer mestervilla!

H. C. Skottesvej 11

4913 Horslunde

PRIS	795.000
UDBETALING	40.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.255
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.406
EJERUDGIFT (MD.)	1.479
BOLIGAREAL	151 m ²
UDHUS	40 m ²
GRUNDAREAL	1.017 m ²
VÆRELSE	4
BYGGEÅR	1935
SAGSNUMMER	4900041
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	C

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: H. C. Skottesvej 11, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900041
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 17.10.2025



Beskrivelse:

Flot muremestervilla, der er attraktivt beliggende i den ældre del af Horslunde. Det rolige og charmerende villakvarter ligger centralt i forhold til både Dagli' Brugs, pizzeria, frisør og sportshal samt velfungerende foreningsliv. 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.

Ejendommen er gennemgribende moderniseret, bl.a. alle installationer i forhold til EL, vand, kloak og centralvarmeanlæg, og fremstår i en rigtig god og dermed indflytningsklar stand. Til ejendommen hører en udestue med udgang til det store sydvendte terrasseanlæg, hvorfra der er flot markudsigt. Derudover en dejlig lukket og vedligeholdelsesnem have samt et udhus til haveredskaberne.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel entré med trappe til 1. salen. Herfra er der adgang til den rummelige stue, der har et fantastisk lysindfald. I stuen er der installeret en både flot og funktionel pilleovn, der kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere. Fra stuen er der ligeledes udgang til den store udestue. I forlængelse af stuen ligger det store elementkøkken, og dermed med mulighed for at kunne åbne op til stuen. I køkkenet er der ligesom i hele baghuset etableret gulvvarme. Fra køkkenet er der adgang til stort bryggers med vaskeafsnit, god skabsplads og udgang til haven. I baghuset er der desuden etableret badeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement, stor bruseniche og indbyggede skabe. Derudover en mellemgang samt større disponibelt rum, hvorfra der er dobbeltdør til terrassemiljøet. 1. salen er indrettet med repos og plads til fx kontormiljø samt fordelingsgang med indbyggede skabe. 3 rigtig gode soveværelser. Derudover et toilettrum med håndvask.

Ejendommen har installeret nyere oliefyret centralvarmeanlæg, der suppleres med pilleovnen, men også vil kunne opdateres med varmepumpeanlæg.

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 11, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900041
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

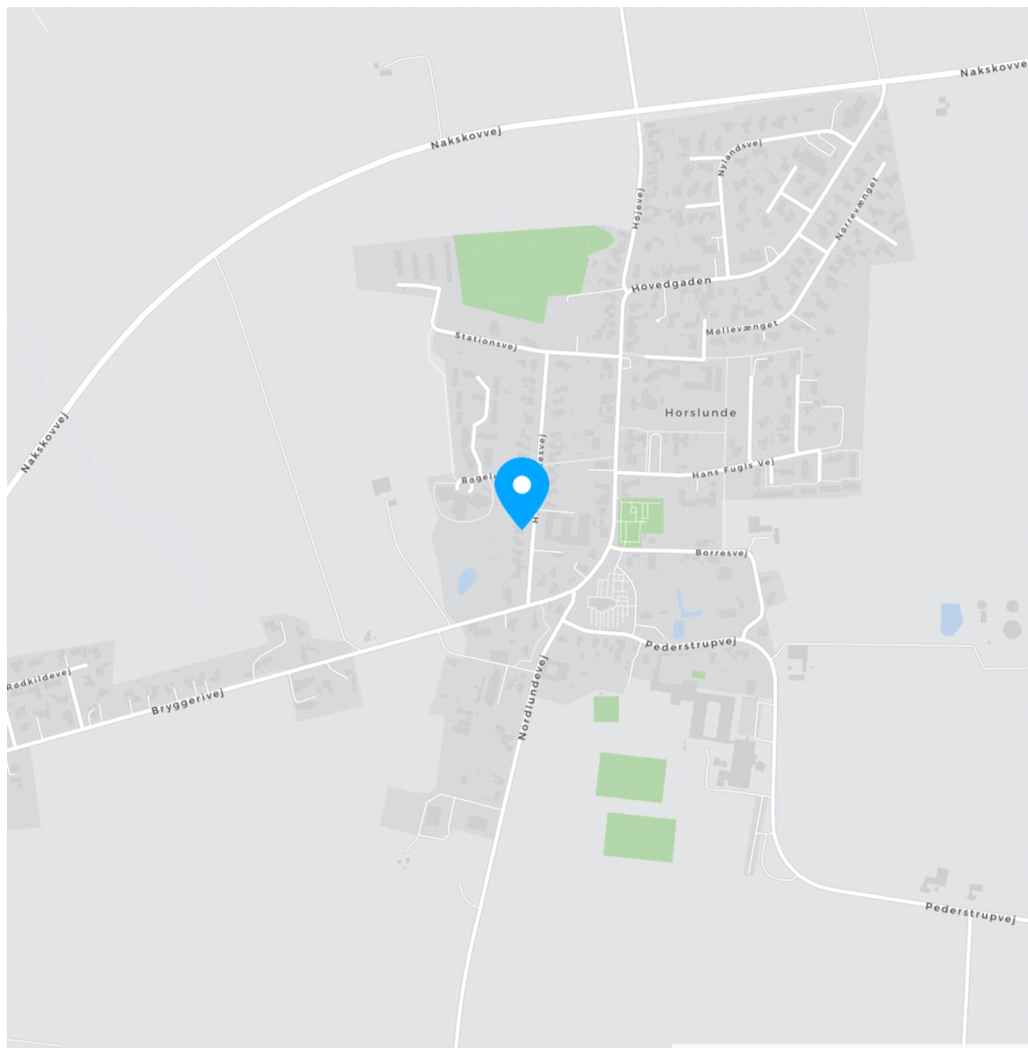
Dato: 17.10.2025



Adresse: H. C. Skottesvej 11, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900041
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 17.10.2025



Adresse: H. C. Skottesvej 11, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900041
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	9 bu Horslunde By, Horslunde
BFE-nr.:	3102289
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	424.000 kr.
Grundværdi:	116.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	339.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	92.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.017 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	44 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	40 m ²
Udestue:	18 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.08.1919 lbnr. 902186-32 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 08.07.1935 lbnr. 902187-32 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 17.07.1943 lbnr. 2069-32 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 32_K_480

Relevante planer:

- Kommuneplan 2025-2037 (Lolland Kommune)
- Kommuneplanramme vedtaget: "Boligområde ved Boesgård i Horslunde" med plannummer "379-B6".
- Kommuneplanramme vedtaget: "Boligområde i Horslunde" med plannummer "360-B6".
- Kommuneplanstrategi vedtaget: "Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed".

Derudover henvises til Lolland Kommunes digitale kommuneplan:
<https://lolland.viewer.dkplan.niras.dk/plan/39#/>

Lokalplan: "Boligområde i Horslunde" med plannummer "379-30".

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mærke Bosch, kogeplade mærke Bosch, opvaskemaskine mærke Point, køleskab mærke Siemens og emhætte mærke Wasco.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: H. C. Skottesvej 11, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900041
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 17.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.300 Forbrug: 1.899,00 liter

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR:

Tidligere garage på 40 kvm er reelt en del af beboelsen, men er ikke registreret i BBR.

Kirkebyggelinje:

I henhold til ejendomsdatarapport hentet d. 18-08-25 er ejendommen beliggende indenfor kirkebyggelinjen.

Kloakforhold:

Jf. Ejendomsdatarapporten fra d. 18-08-25 er ejendommen underlagt kloakopland: 340_3B (fælleskloakeret). Der er ikke planlagt ændring af dette. Derudover er ejendommen underlagt rensekasse ved navn "SO".

Sælgers forsikring:

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

Drikkevandsinteresser:

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 18-08-25, så er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Lettere forurenede:

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.

Foreløbig ejendomsskat:

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-/årsopgørelsen. 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

Adresse: H. C. Skottesvej 11, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900041
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 17.10.2025

vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: H. C. Skottesvej 11, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900041
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.730	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.615	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	9.828	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Skorstensfejning	kr.	615	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	I alt	kr.	818.597
Rottebekæmpelse	kr.	203			
Ejerudgift i alt 1 år		17.749			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.255 md./ 51.059 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.406 md./ 40.874 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 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: 17.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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 11, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: 4900041
Ejerudgift/md.: kr. 1.479

Dato: 17.10.2025

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 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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej**Forsikringsforhold:**

Skader undtaget af forsikringen:

Forsikringen dækker ikke skader på, eller skader, som kan henføres til: indtrængende nedbør i/- og omkring skorsten på hovedhus og tilbygning, samt følgeskader heraf.

Insekt og Svampeskade:

Forsikringen dækker ikke insekt- svampe og råds-kader i/på: udestue

BOLIG by K

Tømmergade 8
4900 Nakskov

Telefon: 96300000
E-mail: nakskov@boligbyk.dk
Hjemmeside: www.boligbyk.dk

Åbningstider:

Mandag	10:00-16:00
Tirsdag	10:00-16:00
Onsdag	10:00-16:00
Torsdag	10:00-16:00
Fredag	10:00-16:00
Lørdag	10:00-12:00 og efter aftale
Søndag	Efter aftale

Karsten Sønderhøj

Indehaver, Ejendomsmægler MDE og Valuar

Mobil: 20242772
E-mail: karsten@boligbyk.dk
