



Udsigt til Smålandshavet!

Madevejen 29

4913 Horslunde

PRIS	1.250.000
UDBETALING	65.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.626
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.307
EJERUDGIFT (MD.)	883
BOLIGAREAL	108 m ²
CARPORT	32 m ²
UDHUS	25 m ²
GRUNDAREAL	2.809 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1937
SAGSNUMMER	4900177
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: Madevejen 29, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 4900177
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 16.10.2025



Beskrivelse:

Den utrolig spændende ejendom ligger i et roligt og respektabelt naboområde med både udsigt til skov og åbne marker, men ikke mindst til Smålandshavet. Fra ejendommen er der en mindre gåtur til både den nærliggende skov med stier men også til stranden. Derudover er der kun 7 km. til landsbyen Horslunde, der byder på både Dagli'Brugs, pizzeria, bager, frisør og sportshal.

Til ejendommen hører en 48 kvm. stor carport med installation af 4 KW solcelleanlæg og et indbygget opbevaringsrum/værksted, samt et udhus der har været benyttet som 'gæstebolig' til overnattende gæster. Derudover en stor og dejlig lukket grund med flere frugt- og nøddetræer, der både indbyder til socialt samvær over enten spil og leg.

Ejendommen gennemgik omkring 2009 en ombygning fra A til Z, og fremstår derfor i en utrolig velholdt og indflytningsklar stand med bl.a. gulvvarme i hele stueplan. Ejendommen er indrettet med en præsenterende entré og fordelingsgang og god trappe til 1. salen. Flot åbent køkken/alrum, hvorfra der er udgang til den store sydvestvendte terrasse og dermed haven. Stort soveværelse med indbyggede skabe. Utrolig flot flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og bruseniche. Kombineret bryggers og fyrrum med både vaskeafsnit, oliefyr og god både skabs- og bordplads samt udgang til haven.

1. salen er indrettet med et fantastisk multirum, der er indrettet med både en gæsteafdeling til overnattende gæster, en afdeling til leg og spil, og en afdeling hvis benene skal hviles efter en lang gåtur, eller en god bog skal nydes over en kop kaffe. Dog er der risiko for at glemme både bog og kaffe, idet den flotte og nærmest maleriske vandudsigt er betagende, og bliver ikke mindre fantastisk fra den store tagterasse, der er etableret over hele tilbygningen.

En helt igennem oplagt og spændende ejendom for køberne, der både ønsker en indflytningsklar ejendom, og samtidig drømmer om havudsigt, men også skov og marker som nabo, uanset om det er som bolig og hjem for fremtiden, eller som flexbolig uden bopælspligt til forlængede weekender og ferier!

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.

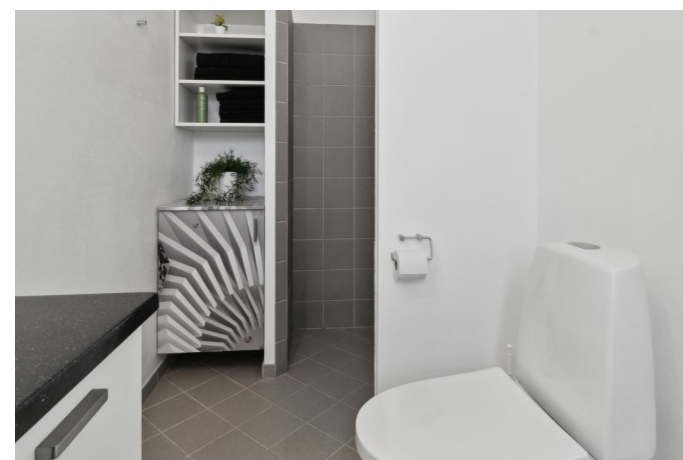
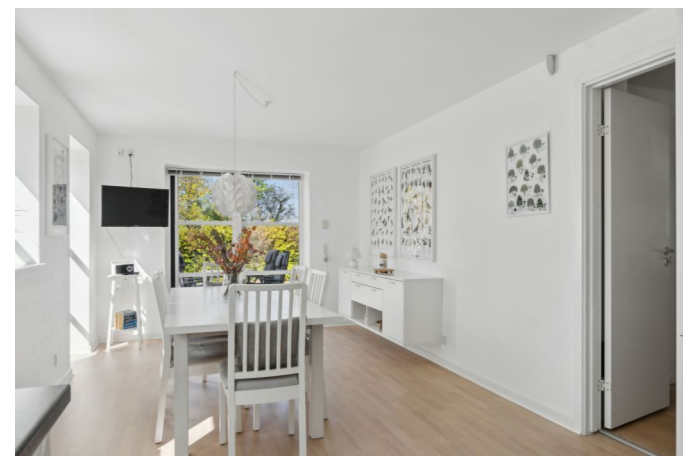
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Karsten Sønderhøj

Adresse: Madevejen 29, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 4900177
Ejerudgift/md.: kr. 883

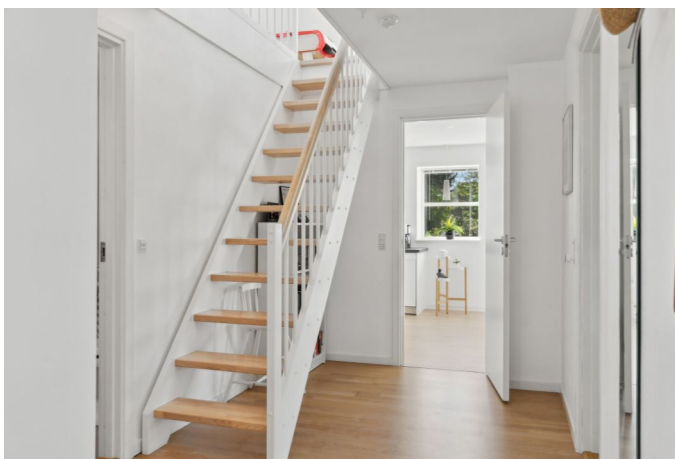
Dato: 16.10.2025



Adresse: Madevejen 29, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 4900177
Ejerudgift/md.: kr. 883

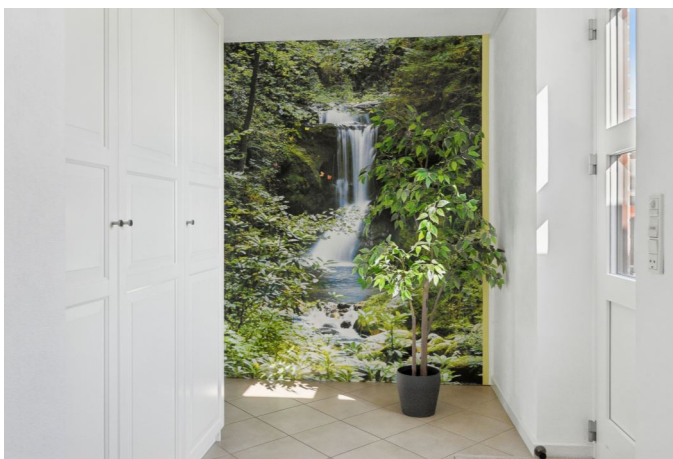
Dato: 16.10.2025



Adresse: Madevejen 29, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 4900177
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 16.10.2025



Adresse: Madevejen 29, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 4900177
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 16.10.2025



Adresse: Madevejen 29, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 4900177
Ejerudgift/md.: kr. 883

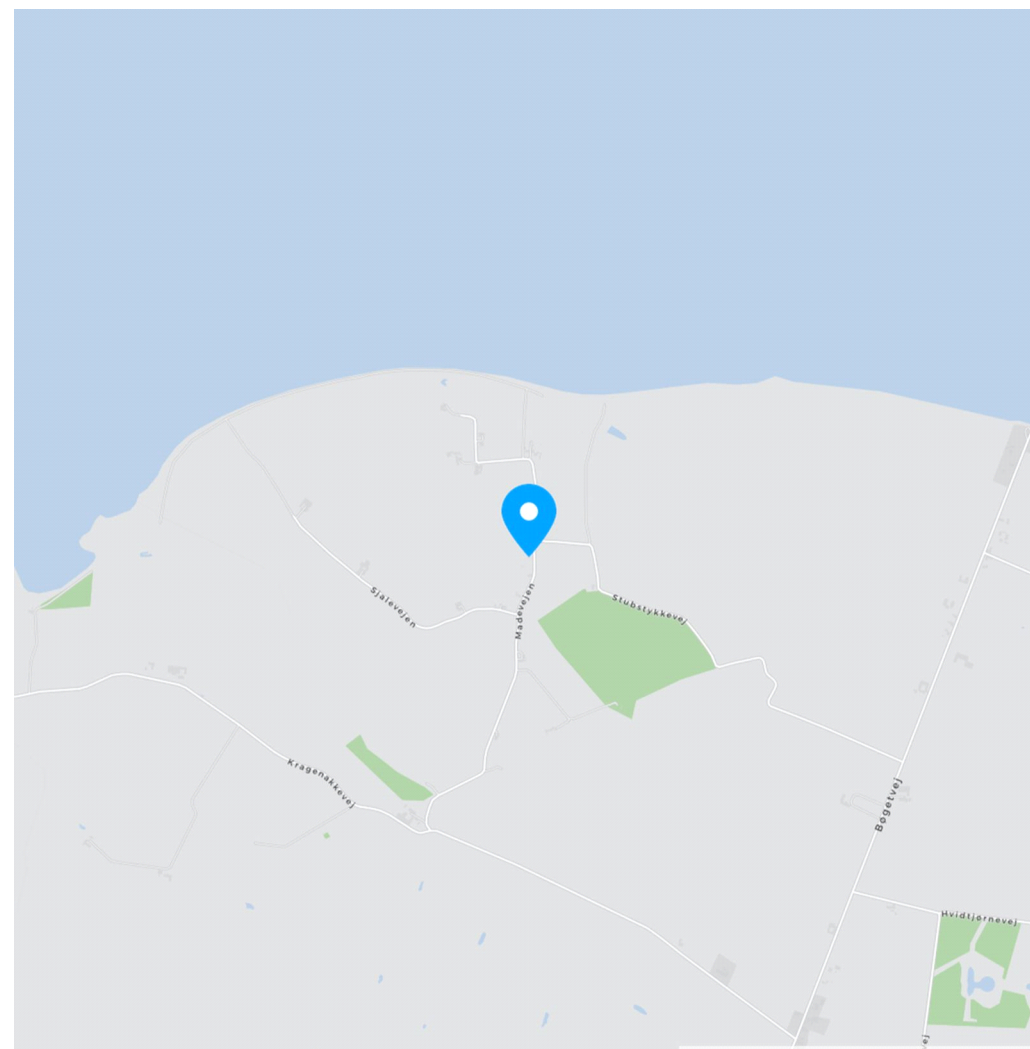
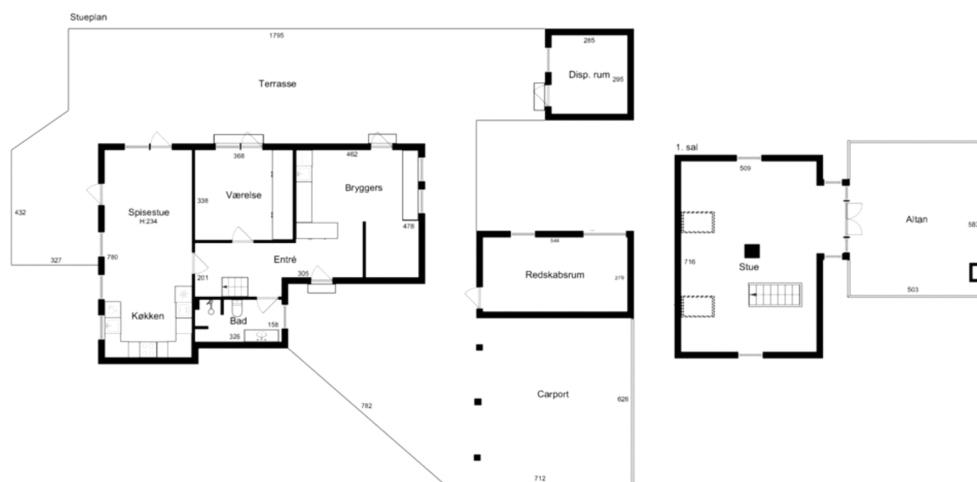
Dato: 16.10.2025



Adresse: Madevejen 29, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 4900177
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 16.10.2025



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Madevejen 29, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 4900177
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 16.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	18 d Kastager By, Utterslev
BFE-nr.:	3104961
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Anden type afløb
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	517.000 kr.
Grundværdi:	141.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	413.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	112.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.809 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	28 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	32 m ²
Udhus:	25 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. 06.01.1961 lbnr. 98-32-S0001 Tillægstekst Dok om afvanding og vedtægter for Kastager Digelag, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 32_D_133

Relevante planer:

- Kommuneplan 2021-2033 (Lolland Kommune)
- Kommuneplanstrategi vedtaget: Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - fra mulighed til virkelighed
- Kommuneplaner forslag: Plan - Forslag til Kommuneplan 2025-2037

Derudover henvises til Lolland Kommunes digitale kommuneplan:
<https://lolland.viewer.dkplan.niras.dk/plan/35#/>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mærke Ikea, mikrobølgeovn mærke Ikea, emhætte mærke Ikea, køleskab og opvaskemaskine mærke Bosch.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Madevejen 29, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 1.250.000Sagsnr.: 4900177
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 16.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.900 Forbrug: 1.227,00 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:**Solcelleanlæg:**

På ejendommen forekommer der et 4 kW solcelleanlæg fra 2012.

Drikkevandsinteresser:

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Kloakforhold:

Ejendommen er underlagt renseklasse "SO".

Digelag:

Bidragssatsen er til høring i Lolland Kommune i forhold til en anslået stigning med 500 kr. fra 2026.

Sælgers forsikring:

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

Adresse: Madevejen 29, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 4900177
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 16.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.109	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.250.000
Grundskyld	kr.	1.963	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.750
Husforsikring	kr.	2.111	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Skorstensfejning	kr.	414	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.758			
Kastager Diger	kr.	60	I alt		1.274.100
Rottebekæmpelse	kr.	183			
Ejerudgift i alt 1 år		10.598			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.626 md./ 79.516 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.307 md./ 63.679 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 3 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: 10.10.2025
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: Madevejen 29, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 1.250.000Sagsnr.: 4900177
Ejerudgift/md.: kr. 883

Dato: 16.10.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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
