



Skønne landlige omgivelser!

## Toftevej 86, Vindeby

4913 Horslunde

PRIS	595.000
UDBETALING	30.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.205
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.565
EJERUDGIFT (MD.)	1.281
BOLIGAREAL	154 m <sup>2</sup>
KÆLDERAREAL	70 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	1.316 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	7
ANTAL PLAN	3
BYGGEÅR	1960
SAGSNUMMER	4900228
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	<b>D</b>



## 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: Toftevej 86, Vindeby, 4913 Horslunde  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 17.10.2025



### Beskrivelse:

Denne flotte og arkitektonisk spændende ejendom er beliggende i rolige og skønne landlige omgivelser centralt på nordvest Lolland bare 5 km. til Horslunde med bager og indkøb, 7 km. til handelsbyen Nakskov og 7,5 km. til skov og strand samt havnemiljøet ved Onsevig.

Til ejendommen hører en dejlig stor flisebelagt indkørsel med plads til den store vognpark. Derudover en charmerende og dejlig lukket have med flere gamle træer, men også udnyttet til både shelter, kombineret legetårn og brændeskur, bålplads til hyggelige aftener med snobrød og skumfiduser med familie og venner, samt tidligere hønsehus, der også vil kunne bruges til andet dyrehold.

Ejendommen er indrettet med en rummelig præsentabel entré. Herfra er der adgang til det nydelige elementkøkken med god bord- og skabsplads. I forlængelse af køkkenet, som derfor vil kunne åbnes op, ligger den rummelige spisestue/alrum, hvorfra der både er trappe til 2. salen men også udgang til den store sydvestvendte træterrasser. I forlængelse af denne stue er der etableret et godt værelse, som dog nemt vil kunne lægges til stuen igen. På 2. salen er der indrettet TV-stue og med en fantastisk udsigt og lysindfald fra haven, samt et godt værelse, der ligeledes oprindeligt har været en del af denne stue.

Tilbage i entréen er der adgang til velindrettet flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og bruseniche. I forskudt plan ligger værelsesafdelingen med 3 gode værelser. Derudover fordelingsgang, hvorfra der både er udgang til haven men ligeledes også nedgang til kælderen, som er indrettet med et stort vaskerum med god skabsplads, godt fyrrum hvor pillefyret er installeret og akkumuleringskølekanal kan tilkobles samt stort disponibelt rum – tidligere garage, der kan bruges både til opbevaring eller multirum til fællesaktivitet fx bordtennis.

Ejendommen har installeret centralvarmeanlæg til pillefyret, der sammen med isoleringsniveauet og Energimærke D sikrer en yderst fornuftig årlig varmeøkonomi.

### 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: Toftevej 86, Vindeby, 4913 Horslunde  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

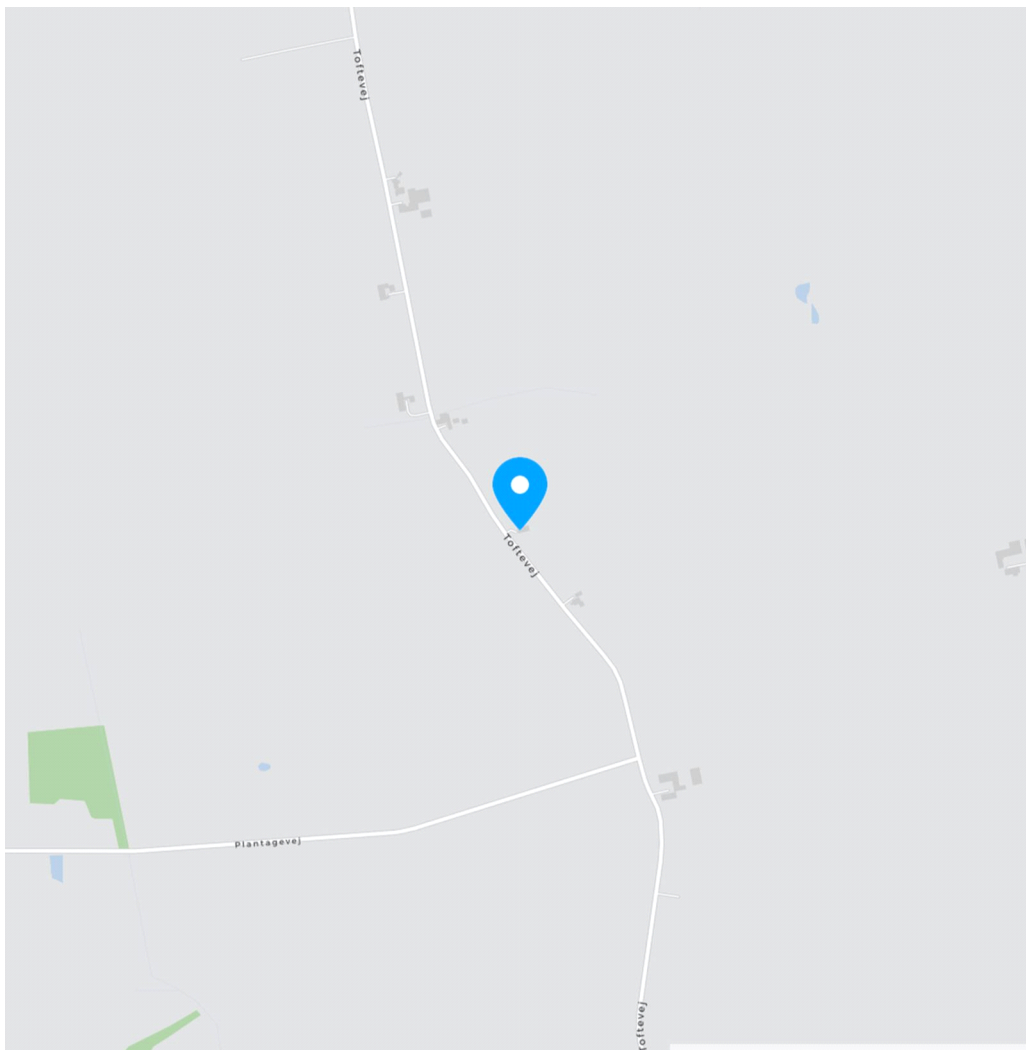
Dato: 17.10.2025



Adresse: Toftevej 86, Vindeby, 4913 Horslunde  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 17.10.2025



Adresse: Toftevej 86, Vindeby, 4913 Horslunde  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 17.10.2025

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	1 g Skredtorpe By, Vindeby
BFE-nr.:	3105749
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1960

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	366.000 kr.
Grundværdi:	101.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	292.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	80.800 kr.

### Arealer\*

Grundareal:	1.316 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	154 m <sup>2</sup>
- heraf udnyttet tagetage:	25 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.12.1935 lbnr. 2759-32 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1K Filnavn: 32\_H\_300  
Nr. 2 lyst d. 18.01.1988 lbnr. 452-32 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, se tillige akt V100, Vedr 4A Filnavn: 32\_G\_94

### Relevante planer:

- Kommuneplan 2025-2037 (Lolland Kommune)  
- 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#/>

## Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Toftevej 86, Vindeby, 4913 Horslunde  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 17.10.2025

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Storstrøm Forsikring g/s  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Svampe-, råd- og insektforsikringen dækker ikke skader, som opstår i eller breder sig fra gavlvindue til venstre i sydvestlig retning.

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug: 5.093,00 kilo træpiller  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers faktuelle varmemeforbrug det seneste år, var 6 paller træpiller med en samlet ca. pris på 17.000 kr.

## 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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### **BBR:**

på ejendommen forefindes cykelskur, overdækket terrasse, skur, overdækning ved kældertrappe og shelter som ikke er angivet på BBR.

### **Drikkevandsinteresser:**

Jf. ejendomsdatarapporten fra den 03-09-25, så er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

### **Sælgers forsikring:**

Sælger kan have opnået rabat på sin husforsikring, samt der kan forekomme diverse afgifter og gebyrer udover oplyste præmie. Der er andre forhold vedrørende tidligere garage/carport.

### **Foreløbig ejendomsskat:**

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

Adresse: Toftevej 86, Vindeby, 4913 Horslunde  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.493	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.406	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.958
Husforsikring	kr.	8.063	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Skorstensfejning	kr.	475	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	I alt	kr.	618.408
Rottebekæmpelse	kr.	177			
Ejerudgift i alt 1 år		15.372			

## 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 3.205 md./ 38.460 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.565 md./ 30.777 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: 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: Toftevej 86, Vindeby, 4913 Horslunde  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4900228  
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

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



---

## **BOLIG by K**

Tømmergade 8  
4900 Nakskov

Telefon: 96300000  
E-mail: [nakskov@boligbyk.dk](mailto:nakskov@boligbyk.dk)  
Hjemmeside: [www.boligbyk.dk](http://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](mailto:karsten@boligbyk.dk)

---