BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Rummelig og indflytningsklar villa!

Hovedgaden 12
4913 Horslunde

Pris	795.000 kr.
Udbetaling	40.000 kr.
Brutto	4.448 kr.
Netto	3.525 kr.
Ejerudgift (md)	1.397 kr.
Boligareal	219 m^2
Udhus	15 m^2
Grundareal	690 m^2
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1901/2005
Sagsnummer	4900263
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

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: Hovedgaden 12, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900263
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 09.09.2026

Velkommen til Hovedgaden 12 i Horslunde. Landsbyen, som blandt andet har været kåret til årets landsby, byder på både Dagli´Brugs, anerkendt bageri, pizzaria, frisør og sportshal samt velfungerende foreningsliv. Landsbyen ligger bare 8 km. fra handelsbyen Nakskov og 10 km. til både Onsevig og Kragenæs lystbådehavn.

Ejendommen har tidligere været malerforretning og har siden 1901 historisk set været bolig for hele 4 ejere, der har haft erhvervet som malere. Ejendommen har været igennem en gennemgribende modernisering, herunder er taget og kloakkerne skiftet og separat kloakering etableret, og fremstår yderst indflytningsklar. Til ejendommen hører en nydelig anlagt grund og have med minimal vedligeholdelse, der både er hyggelig med flere træer og anvendelig med drivhus og anlagte højbede til krydderurter. Den lukkede have kan især nydes fra det store terrasseanlæg, der er delvist overdækket. I sammenhæng med ejendommen er der et godt udhus, der er indrettet til både værksted og fyrrum.

Ejendommen er indrettet med stor præsentabel entré, der også er indrettet som bryggers med vaskeafsnit, samt etableret gulvvarme. Stort åbent køkken/alrum med plads til den store familie eller vennekreds, og ligeledes med etableret gulvvarme, ligesom der er adgang til veldisponeret tilstødende viktualierum. I forlængelse af alrummet og spiseafdelingen ligger stuen med plads til sofagruppe, ligesom der er etableret en rigtig god trappe til 1. salen. I stuerne er der flotte originale lofter med stuk, der skaber en hyggelig stemning. Meget stort soveværelse med tilstødende walk-in-closet. Rummeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask i stort skabsarrangement og bruseniche samt gulvvarme.

1. salen er indrettet med repos og fordelingsgang. 3 rigtig gode værelser, hvoraf det største benyttes som hobbyrum.

Ejendommen har installeret pillefyr, der sammen med ejendommens høje isoleringsniveau, sikrer en 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Hovedgaden 12, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900263
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 09.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	10æ Horslunde By, Horslunde
BFE-nr.:	3102340
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1901/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	580.000
Grundværdi:	225.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	464.000
Grundlag for grundskyld:	180.000

Arealer**

Grundareal:	690 m^2
Boligareal i alt:	219 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	15 m^2

** 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: 21.01.1908 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grøft mv, Se akt
- Nr. 2: 04.05.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 07.11.1996 - Lokalplan nr. 18

Planer
Kommuneplan - Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed
Kommuneplan 360-C11 - Lokalcenter i Horslunde
Kommuneplanramme - 379-D4 Offentligt område ved Hans Fugls vej i Horslunde
Lokalplan 379-1 - Område til offentlig område i Horslunde
Lokalplan 379-18 - Hovedgade i Horslunde

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

Komfur mærke Gorenje, ovn mærke AEG, Emhætte, Opvaskemaskine mærke AEG og køleskab mærke Point

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Hovedgaden 12, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900263
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 09.09.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.300 Forbrug: 5.642 Kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Derudover jf. energimærket, så skal der også bruges 898 kWh elektricitet til en udgift på 2.200 kr. årligt

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR:
Der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold på ejendommen idet udhus og drivhus ikke er registreret på BBR.

Kirkebyggelinje:
I henhold til ejendomsdatarapport hentet d. 26-11-25 er ejendommen beliggende indenfor kirkebyggelinjen.

Kloakforhold:
Jf. Ejendomsdatarapporten fra d. 26-11-25 er ejendommen underlagt kloakopland: 340_3A (Separatkloakeret). Der er ikke planlagt ændring af dette. Derudover er ejendommen underlagt renseklasse ved navn "SO" og "O".

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. 26-11-25, så er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Lettere forurenet:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Foreløbig ejendomsskat:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Hovedgaden 12, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900263
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 09.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.366
Grundskyld	kr.	3.132
Skorstensfejning	kr.	432
Renovation, grundtakst	kr.	3.758
Rottebekæmpelse	kr.	199
Husforsikring	kr.	6.876
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.763

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.934
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	820.584

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 4.448 md. / 53.376 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.525 md. / 42.298 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: 28.08.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

Adresse: Hovedgaden 12, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900263
Ejerudgift/md.: kr. 1.397

Dato: 09.09.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 759.000
Nr. 5: hovedstol kr. 250.000
Nr. 6: hovedstol kr. 43.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

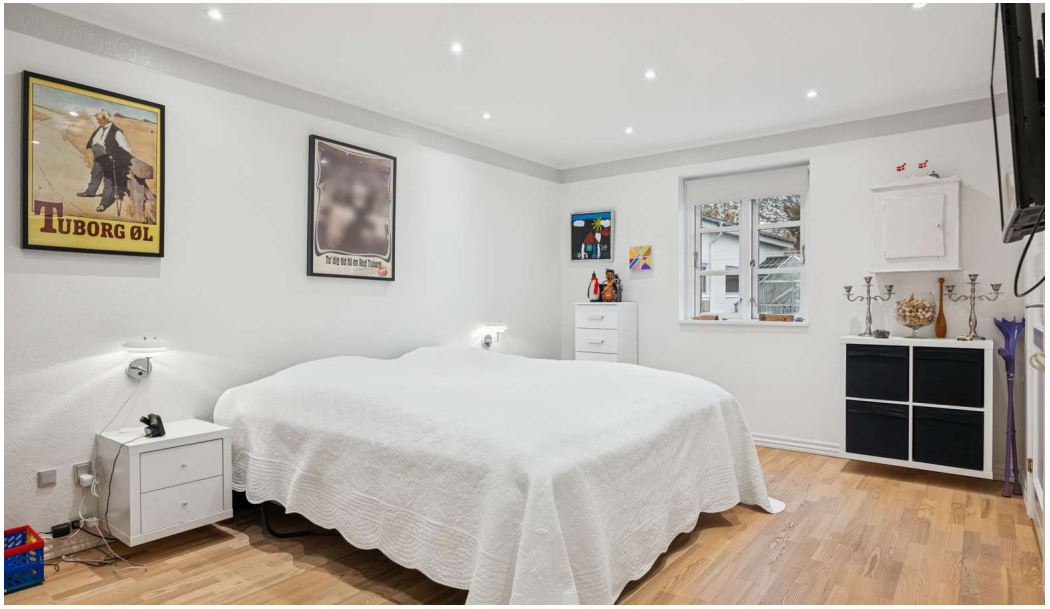
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

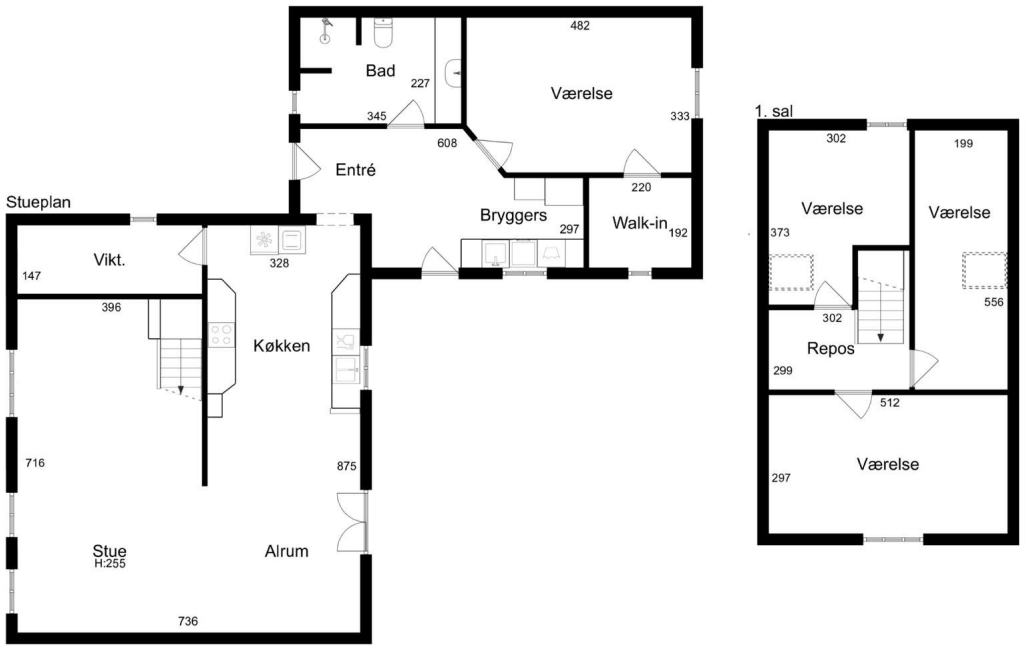
BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00

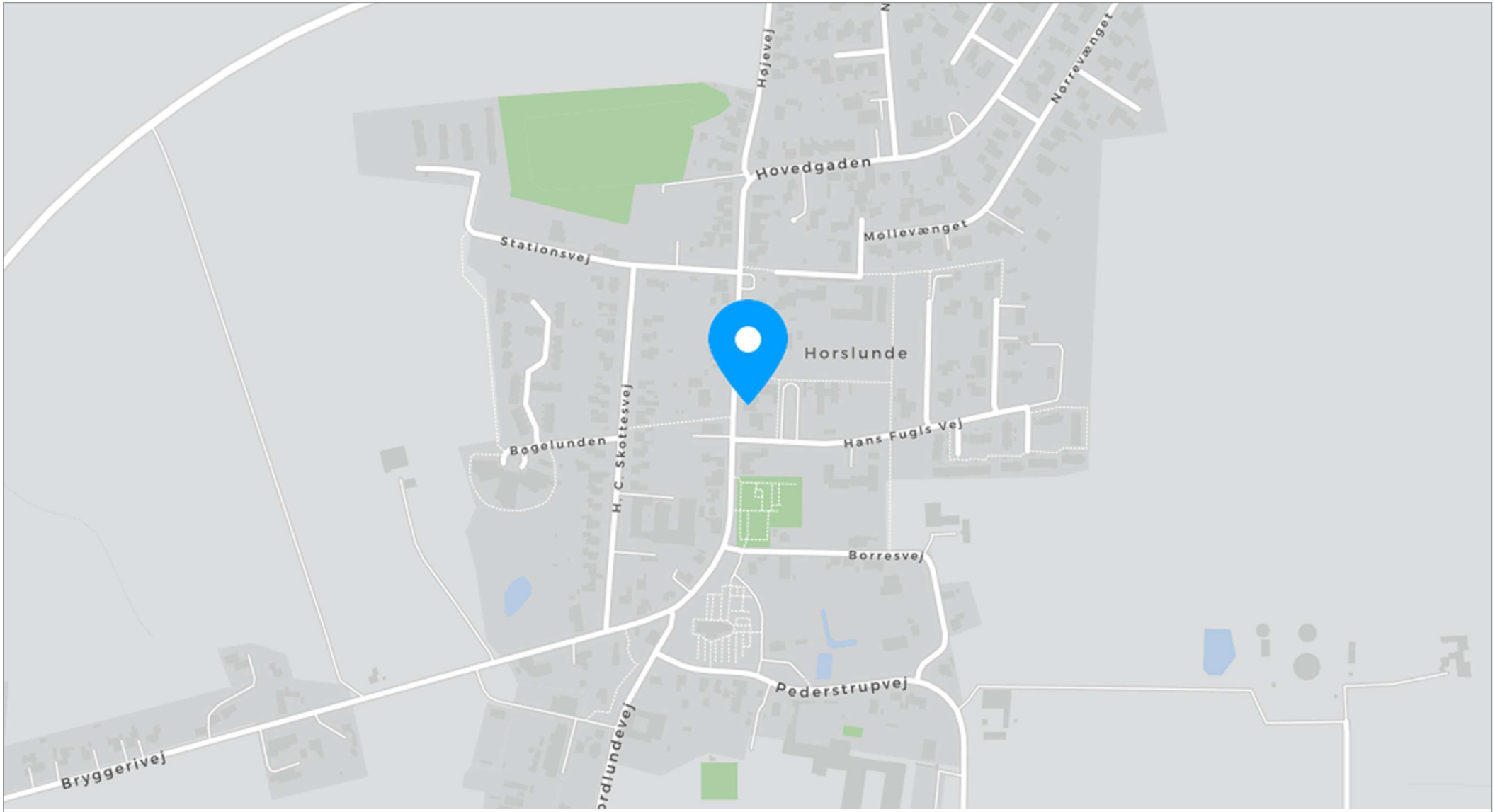


EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

BOLIG | by K

Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Kort