BOLIG | by K

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



Meget rummelig murermestervilla!

H. C. Skottesvej 12

4913 Horslunde

Pris	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.412 kr.
Netto	2.704 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	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: H. C. Skottesvej 12, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 18.11.2026



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

Det rolige og charmerende villakvarter er med murermestervillaer fra 1930'erne, og ligger centralt i forhold til både daginstitution, Dagli´Brugs, anerkendt bageri, pizzaria, 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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

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

Dato: 18.11.2026

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 m^2
Boligareal i alt:	196 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	5 m^2
Garage:	28 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: 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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

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

Dato: 18.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 48.700 Forbrug: 2.582 Liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær 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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

BOLIG | by K

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

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

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

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.191
Grundskyld	kr.	1.782
Forsikring	kr.	5.535
Renovation, grundtakst	kr.	3.758
Rottebekæmpelse	kr.	176
Skorstensfejning	kr.	678
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.120

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	616.199

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 3.412 md. / 40.946 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.704 md. / 32.445 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

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

Dato: 18.11.2026

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. 906.000
Nr. 5: hovedstol kr. 300.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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. ejendommen er derudover underlagt renseklasse "SO".

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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



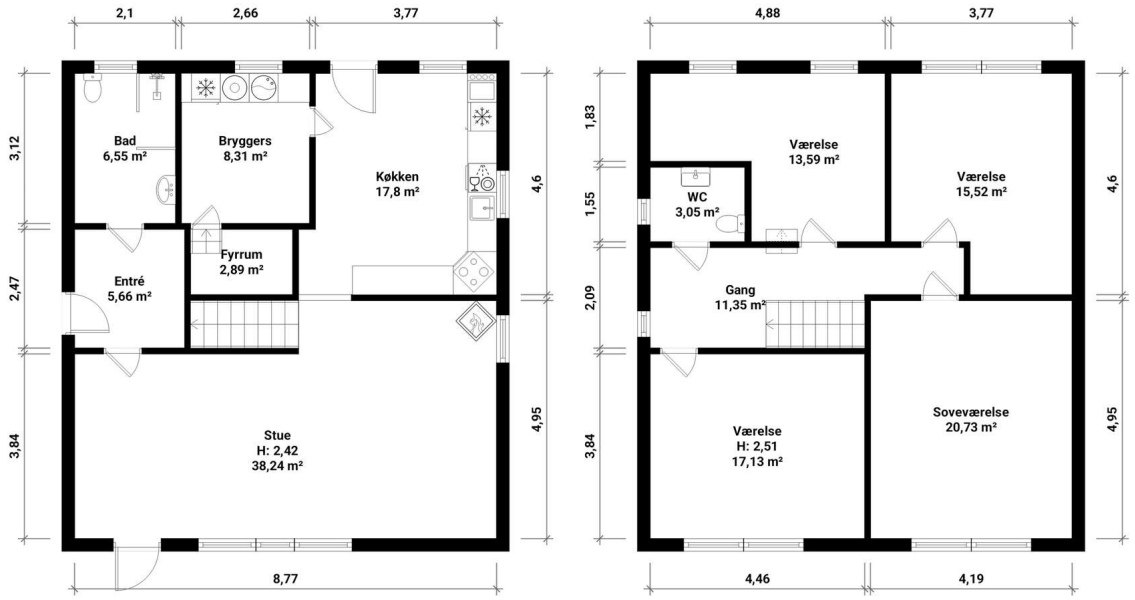






BOLIG | by K

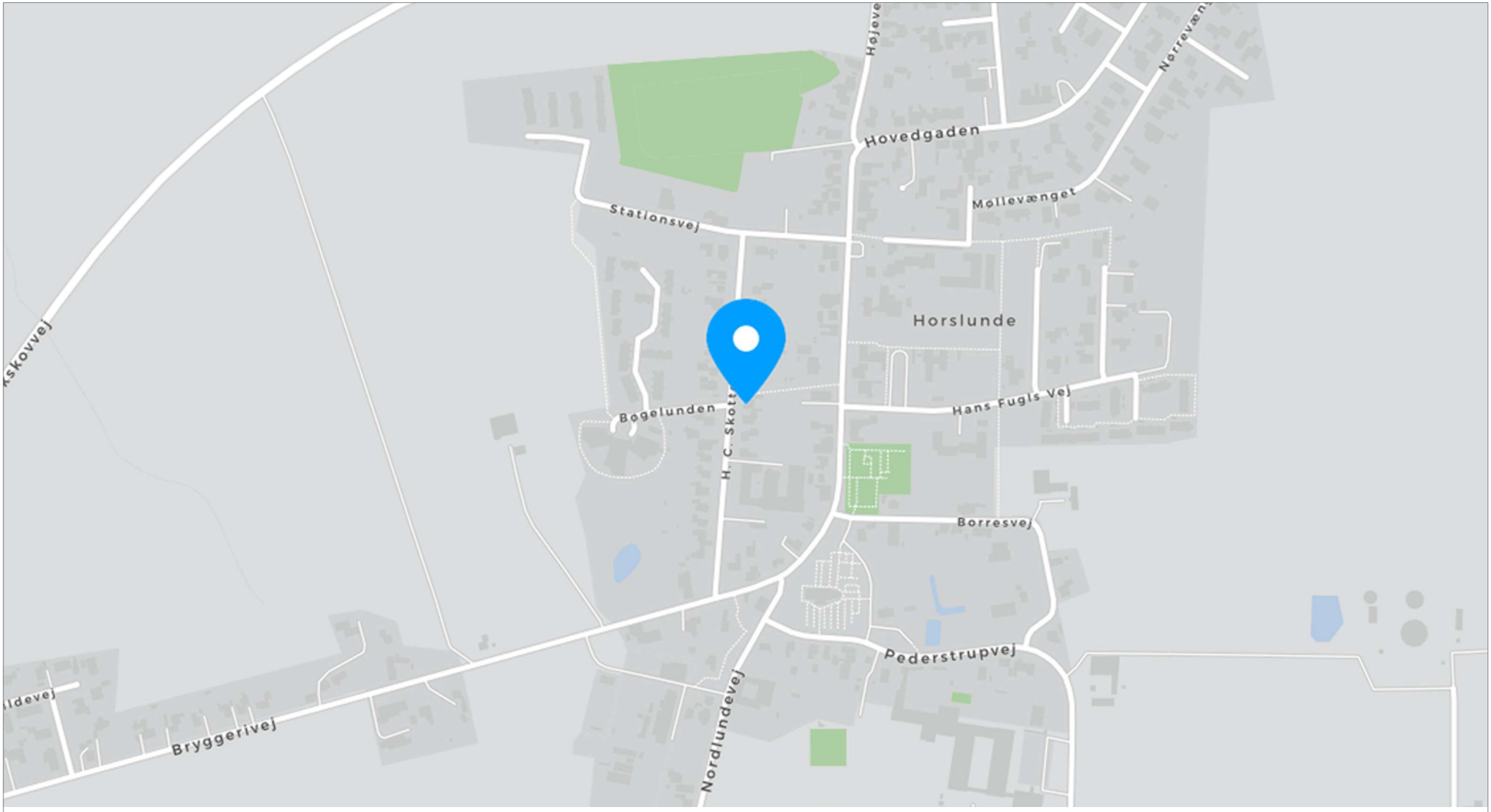
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Plantegning

BOLIG | by K

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



Kort