



## Klinkevej 54 4913 Horslunde

Pris	1.295.000 kr.
Udbetaling	65.000 kr.
Brutto	7.167 kr.
Netto	5.680 kr.
Ejerudgift (md)	2.124 kr.
Boligareal	192 m <sup>2</sup>
Kælderareal	4 m <sup>2</sup>
Grundareal	4.301 m <sup>2</sup>
Værelser	7
Antal plan	1
Byggeår	1877/2006
Sagsnummer	4900300
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>C</b>

Plads til den store børnefamilie!



## 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: Klinkevej 54, Utterslev, 4913 Horslunde  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4900300  
Ejerudgift/md.: kr. 2.124

Dato: 29.05.2026



Denne landejendom ligger i skønne landlige omgivelser med udsigt til både skov og marker, ligesom der alene er 3,3 km. til landsbyen Horslunde, der byder på både Dagli ' Brugs, pizzeria, bager, frisør og sportshal, samt har et velfungerende foreningsliv. Byen er tidligere blevet kåret til "Årest Landsby", ligesom der er alene 8,5 km. til Onsevig og 12,5 km. til Kragenæs lystbådehavne, samt 11 km. til handelsbyen Nakskov.

Ejendommen er løbende renoveret og fik bl.a. i 2006 en tilbygning på 90 kvm., og fremstår generelt i en velholdt og dermed indflytningsklar stand, helt klar til sine nye ejere, der har mulighed for en hurtig overtagelse.

Til ejendommen hører en udbygning på 325 kvm. med et stort uudnyttet loft, men ellers er indrettet med tidligere stald, lade og garage samt diverse disponible rum, og dermed oplagt for den pladskrævende familie, bilentusiasten eller den selvstændige håndværker etc. Derudover en dejlig lukket have, hvor der er terrasseanlæg flere steder, således at der altid er mulig for at søge skyggen eller læ for vinden.

Ejendommen er indrettet med entré. Herfra er der adgang til det store køkken/alrum, hvor der er plads til socialt samvær med den store familie. I forlængelse af køkken/alrummet ligger de 2 sammenhængende stuer, hvorfra der er udgang til haven. Fra køkkenet er der adgang til den nyere tilbygning, hvor der er gulvvarme. Denne er indrettet med 2 gode værelser, hvoraf det ene har adgang til walk-in-closet. Derudover et stort flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsarrangement og stor bruseniche. Ligeledes et meget stort bryggers med rigtig god både skabs- og bordplads, ligesom der også er udgang til de 2 store flisebelagte terrasseanlæg. Endelig yderligere 2 gode børne-/gæsteværelser.

Ejendommen opvarmes via jordvarmeanlæg, som sammen med ejendommen høje isoleringsniveau og Energimærke C 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: Klinkevej 54, Utterslev, 4913 Horslunde  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4900300  
Ejerudgift/md.: kr. 2.124

Dato: 29.05.2026

## Ejendomsdata\*:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Lolland  
Matr.nr.: 11b Utterslev By, Utterslev  
BFE-nr.: 8234656  
Zonestatus: Landzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1877/2006

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 646.000  
Grundværdi: 175.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 516.800  
Grundlag for grundskyld: 140.000

### **Arealer\*\***

Grundareal: 4.301 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 192 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 4 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 175 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 150 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 05.03.1901 - Dok om vindmøller mv, Vedr 21B  
- Nr. 2: 27.04.1948 - Navn Østervang  
- Nr. 3: 15.11.1960 - Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, se tillige Akt V100, Vedr 3K  
- Nr. 4: 04.05.1964 - Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, se tillige akt V 100  
- Nr. 5: 06.05.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 11B Akt 32\_B\_665  
- Nr. 6: 21.02.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 21B  
- Nr. 7: 14.09.2005 - Dok om elanlæg mv.; ikke til hinder for prioritering, vedr 1A,

### **Planer**

Plan - Kommuneplan 2025-2037  
Plan - Landsbyen Utterslev  
Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed

## Tilbehør:

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

(Hårde hvidevarer er fra AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Klinkevej 54, Utterslev, 4913 Horslunde  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4900300  
Ejerudgift/md.: kr. 2.124

Dato: 29.05.2026

## 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: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

## Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

## Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.200 Forbrug: 13.500 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

## 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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Klinkevej 54, Utterslev, 4913 Horslunde  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4900300  
Ejerudgift/md.: kr. 2.124

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.636	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	2.436	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Forsikring	kr.	16.410	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	19.250
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	250	I alt	kr.	1.328.900
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	25.490		

## 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 7.167 md. / 85.999 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.680 md. / 68.165 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Klinkevej 54, Utterslev, 4913 Horslunde Kontantpris: kr. 1.295.000	Sagsnr.: 4900300 Ejerudgift/md.: kr. 2.124	Dato: 29.05.2026
<b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b> 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 afgiftspantebreve 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.	<b>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</b> Nr. 8: hovedstol kr. 650.000 Nr. 9: hovedstol kr. 3.051.000 Nr. 10: hovedstol kr. 136.283	

**Gæld udenfor købesummen**  
Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**  
**Skovbyggelinje**  
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje jf. skovbyggelinjer 05-05-26

**Landbrugspligt:**  
Ejendommen er i følge ejendomsdatarapporten fra 05-05-26 underlagt landbrugspligt. Ejendommen er dog under udstykning til et areal på 4.301 kvm jf. kort fra LE34 og dermed fjernes landbrugspligten.

**Kloakopland:**  
Ejendommen er ifølge ejendomsdatarapporten fra 05-05-26 underlagt kloakopland: 330\_1 (Fælleskloakeret) uden planlagt ændring, samt kloakopland: 330\_0 (Fælleskloakeret) uden planlagt ændring.

**Renseklasse:**  
Ejendommen er i følge ejendomsdatarapporten fra 05-05-26 underlagt renseklassen "SO"

**Aktuelle afløbsforhold:**  
Øvrige renseløsninger. Mekanisk med udledning til markdræn, med tilladelser vedr. spildevandsforhold, uden kendt udledningstilladelse.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser:**  
Ejendommen er i følge ejendomsdatarapporten fra 05-05-26 underlagt drikkevandsinterreser og særlige drikkevandsinterreser.

**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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

Derudover efter udstykning vil ejendomsværdien ændres hvilket vil påvirke ejendomsværdiskatten og grundskylden. Grundværdien nævnt i salgsoptillingen en anslået værdi efter udstykning.













