BOLIG | by K

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



Rummelig landejendom med stor garage!

Fynbovej 42

4913 Horslunde

Pris	795.000 kr.
Udbetaling	40.000 kr.
Brutto	4.735 kr.
Netto	3.684 kr.
Ejerudgift (md)	1.648 kr.
Boligareal	219 m^2
Garage	131 m^2
Grundareal	1.550 m^2
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1877/1976
Sagsnummer	4900355
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C

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: Fynbovej 42, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900355
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 21.10.2026



Denne sjældent udbudte ejendom ligger i rolige og skønne landlige omgivelser med højt til himlen og åbne vidder, men samtidig også centralt i forhold til hverdagens gøremål, hvor der alene er 3,5 km. til Horslunde med bager og brugs, ligesom der er gåafstand til skov og alene 3,5 km. til kysten og dermed vandet/strand.

Ejendommen er løbende vedligeholdt, bl.a. en spritny inverter til solcelleanlægget, og fremstår derfor i en velholdt og indflytningsklar stand. Til ejendommen hører en dejlig stor grund, der er nemt anlagt og med minimal vedligeholdelse. Derudover en 96 kvm. stor garage med højt til loftet og indrettet værksted, men stadigvæk med plads til fx bilentusiasten, trailer og campingvogn eller den selvstændige håndværker. Desuden er der opsat drivhus og etableret et terrasseanlæg, hvorfor udsigten kan nydes og privatlivet nydes i fulde drag.

Ejendommen er indrettet med en præsentabel entré, hvor der i sammenhæng ligger garagen, der er indrettet med bryggerset/teknikrum og stort depotrum. Fra entre'en er der adgang til stort kontor eller hyggestue, hvor den flotte spindeltrappe i træ til 1. salen er placeret. I sammenhæng ligger det rummelige elementkøkken med god spisekrog. Stor vinkelstue med integreret tidligere udestue og udgang til den overdækkede terrasse. Godt gæsteværelse. Stort badeværelse med toilet, dobbelt håndvaske i skabsarrangement, bruseniche og badekar samt gulvvarme.

1. salen er indrettet med repos og fordelingsgang. Stort soveværelse med indbyggede skabe samt udgang til altan/svalegang. Gæste-/arbejdsværelse. Derudover en stor stue eller multirum til kreativ udfoldelse.

Ejendommen har installeret oliefyr med tilkoblet solvarmeanlæg, foruden at der også er etableret solcelleanlæg, der bidrager til forbrugsomkostningerne.

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: Fynbovej 42, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900355
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	9b Nybølle By, Horslunde
BFE-nr.:	3102794
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1877/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	555.000
Grundværdi:	142.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	444.000
Grundlag for grundskyld:	113.600

Arealer**

Grundareal:	1.550 m^2
Boligareal i alt:	219 m^2

Øvrige arealer:

Garage:	35 m^2
Garage:	96 m^2
Drivhus:	12 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: 17.07.1943 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3C
- Nr. 2: 24.01.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

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

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

Ovn (Voss), Emhætte (Asko), Køleskab, Kogeplade, Opvaskemaskine (Siemens)

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: Fynbovej 42, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900355
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 21.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Storstrøm Forsikring g/s
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke storm- og snetryksskader incl. følgeskader opstået på Lille tilbygning på beboelsen imod vej med ældre eternittag på. Dækkes fremover ikke skader der opstår grundet storm eller snetryk. Tagpladerne er meget slidt og nedbrudte grundet alder.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 50.900 Forbrug: 2.834 Liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger bruger i gennemsnit ca. 2.000 liter olie om året til en samlet udgift på ca. 32.000 kr.

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 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 C

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: Fynbovej 42, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900355
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 21.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.264
Grundskyld	kr.	1.977
Rottebekæmpelse	kr.	280
Forsikring	kr.	10.948
Skorstensfejning, anslået	kr.	550
Renovation, grundtakst	kr.	3.758
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.777

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	819.065

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 4.735 md. / 56.818 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.684 md. / 44.207 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: Fynbovej 42, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900355
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 21.10.2026

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. 3: hovedstol kr. 562.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Olietank
Ejendommen opvarmes med olie og er registreret med en olietank på under 6.000 liter fra 1988 til mineralske olieprodukter.

Spildevandsplaner
Jf. Ejendomsdatarapporten fra d 30-07-26 er ejendommen ikke underlagt kloakopland. Derudover er ejendommen underlagt renseklassen ved navn "SO"

Tilladelser vedr. spildevandsplaner på ejendommen
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten af 30-07-2026, registreret med tilladelser vedrørende spildevandsforhold på ejendommen. Der foreligger ingen kendt udledningstilladelse.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten af 30-07-2026, beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser

Skovbyggelinjer
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten fra 30-07-2026 beliggende inden for en skovbyggelinje, som er registreret med status "gældende".

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



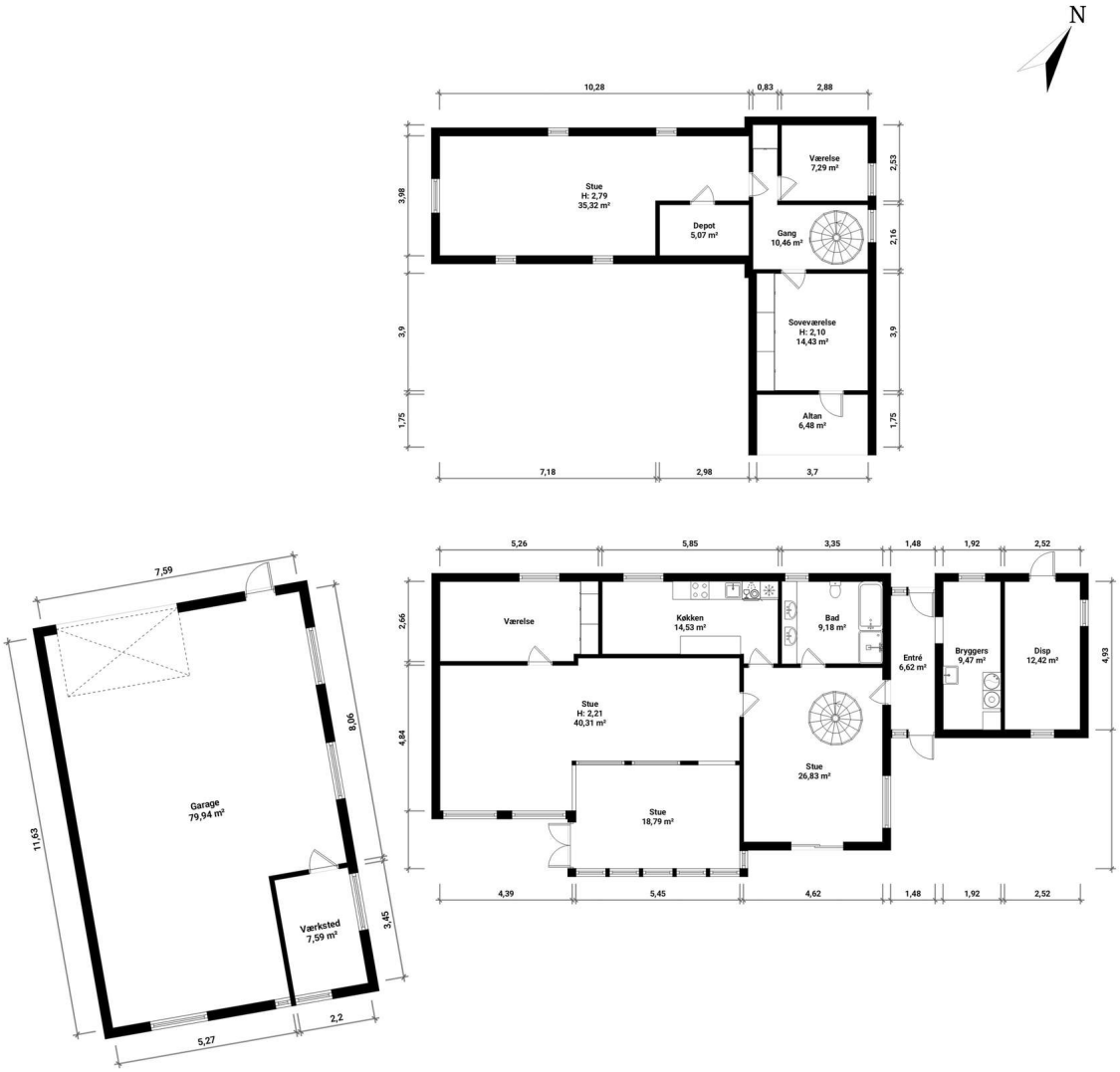






BOLIG | by K

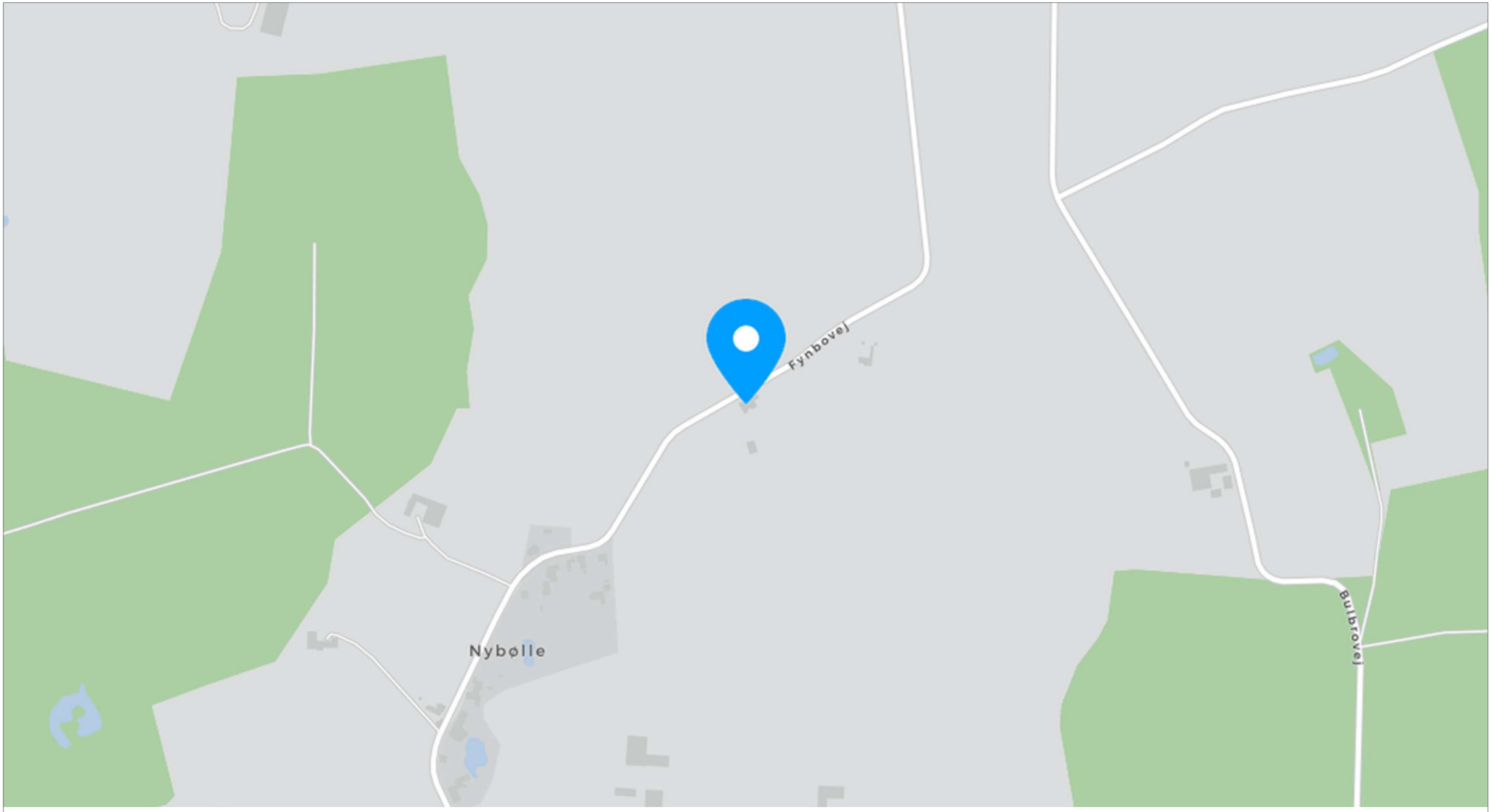
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Plantegning

BOLIG | by K

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



Kort