



Møllevænget 21 4913 Horslunde

Pris	695.000 kr.
Udbetaling	35.000 kr.
Brutto	3.994 kr.
Netto	3.165 kr.
Ejerudgift (md)	1.187 kr.
Boligareal	140 m ²
Udhus	45 m ²
Grundareal	1.017 m ²
Værelser	5
Antal plan	1
Byggeår	1975/1991
Sagsnummer	4900377
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

Attraktiv beliggenhed og hele 4 gode værelser!

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: Møllevangen 21, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900377
Ejerudgift/md.: kr. 1.187

Dato: 24.09.2026



Velkommen til Møllevangen 21, der er attraktivt beliggende i roligt og børnevenligt villakvarter i Horslunde, hvor der er et ekstraordinært godt naboskab.

Landsbyen har både Dagli 'Brugs, pizzeria, frisør og sportshal samt velfungerende foreningsliv, ligesom der alene er 8 km. fra handelsbyen Nakskov og 10 km. til både Onsevig og Kragenæs lystbådehavne, samt 3 km. til det grønne rekreative område ved Reventlowparken, hvorfor ejendommen også vil kunne benyttes som flexbolig uden bopælspligt.

Ejendommen er siden opførelsen blevet tilbygget med både yderligere boligkvadratmeter, men også stor carport med tilstødende stort isoleret værksted. Foruden udhus til haveredskaber og et drivhus, hører der en utrolig flot anlagt og vedligeholdelsesnem have til ejendommen med flere solkroge, der alt sammen kan nydes fra enten den store sydvestvendte terrasse eller rummelige udestue.

Ejendommen er indrettet med en rummelig entré og fordelingsgang. Herfra er der adgang til elementkøkkenet, hvor der er spisekrog, samt udgang til det rummelige bryggers med installation til vaskemaskine og varmekilde. I naturlig sammenhæng med køkkenet ligger den rummelige vinkelstue, hvorfra der er udgang til udestuen og dermed haven. Hele 4 store soveværelser med enten indbygget eller god skabsplads. Nydeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask og bruseniche.

Ejendommen har installeret oliefyret centralvarmeanlæg, der således vil kunne opdateres med varmepumpeanlæg.

En oplagt ejendom for børnefamilien, der både ønsker landsbymiljøet, et roligt og børnevenligt villakvarter samt et rummeligt hjem med hele 4 gode soveværelser, foruden en flot anlagt have med minimal vedligeholdelse!

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: Møllevænget 21, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900377
Ejerudgift/md.: kr. 1.187

Dato: 24.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Lolland
Matr.nr.: 10bp Horslunde By, Horslunde
BFE-nr.: 3102382
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1975/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 546.000
Grundværdi: 154.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 436.800
Grundlag for grundskyld: 123.200

Arealer**

Grundareal: 1.017 m²
Boligareal i alt: 140 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 28 m²
Udhus: 45 m²

** 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: 26.03.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplanramme vedtaget - Boligområde i Horslunde nord - 379-B1
Kommuneplanramme vedtaget - Boligområde ved Horslunde øst - Nord for Hans Fugls vej - 379-B3
Kommuneplanstrategi vedtaget - Plan- og Udviklingsstrategi 2023-2033 - Fra mulighed til virkelighed
Lokalplan - Boligområde i Horslunde - 379-2

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Ovn (Zanussi), Kogeplade (Ariston), Vaskemaskine (AEG), Emhætte (Silverline)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Møllevænget 21, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900377
Ejerudgift/md.: kr. 1.187

Dato: 24.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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.: 39.400 Forbrug: 21.100 2.089 Liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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 D

Adresse: Møllevænget 21, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4900377
Ejerudgift/md.: kr. 1.187

Dato: 24.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.228	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	2.144	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	5.370	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Skorstensfejning	kr.	504	I alt	kr.	714.117
Rottebekæmpelse	kr.	239			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.242		

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.994 md. / 47.931 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.165 md. / 37.985 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: 16.09.2026

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.

Adresse: Møllevangen 21, 4913 Horslunde Kontantpris: kr. 695.000		Sagsnr.: 4900377 Ejerudgift/md.: kr. 1.187	Dato: 24.09.2026
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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.		Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 433.000 Nr. 3: hovedstol kr. 87.500 Nr. 4: hovedstol kr. 87.500 Nr. 5: hovedstol kr. 87.500 Nr. 6: hovedstol kr. 87.500	
Gæld udenfor købesummen Ingen		løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de fore- løbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.	
Andre forhold af væsentlig betydning BBR Der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold		Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/ årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskat- ter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.	
Områdeklassificering Ejendommen er beliggende i et område klassificeret som er lettere foruren et med klassen "Om- råde med krav om analyser". Jf ejendomsdatarapporten fra den 16-09-26. Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere foruren et. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være anmeldepligt ved større jordflytning.			
Drikkevandsinteresser Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser med typen "Områder med særlige drikkevandsinteresser".			
Spildevandsplan Ejendommen er underlagt kloakopland - 375_1 "Separatkloakeret" uden planlagt ændring af dette. Ejendommen derudover underlagt rensklasse ved navn "O" jf. ejendomsdatarapporten fra den 16-09-2026.			
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 fore-			







