BOLIG | by K

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



Flot og rummelig murermestervilla!

Borresvej 2
4913 Horslunde

Pris	795.000 kr.
Udbetaling	40.000 kr.
Brutto	4.735 kr.
Netto	3.684 kr.
Ejerudgift (md)	1.272 kr.
Boligareal	182 m^2
Garage	50 m^2
Udhus	6 m^2
Grundareal	884 m^2
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1917/1979
Sagsnummer	4900305
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: Borresvej 2, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900305
Ejerudgift/md.: kr. 1.272

Dato: 28.10.2026



Nydelig og rummelig murermestervilla, der er centralt beliggende i landsby, der både tilbyder Dagli´Brugs, pizzaria, frisør og sportshal, samt har et velfungerende foreningsliv.

Ejendommen er løbende vedligeholdt og moderniseret, bl.a. er vinduerne og tegltaget skiftet i år 2000, og der er ingen tagdækningsmaterialer med asbest.

Til ejendommen hører en dejlig garage med tilstødende stort værksted med ståltag samt et mindre udhus. Derudover en dejlig lukket og vedligeholdelsesnem have, der kan nydes fra det store terrasseareal på 55 kvm., hvor der også er installeret elektrisk markise.

Ejendommen er indrettet med en rummelig og præsentabel entré med en god trappe til 1. salen. Herfra er der adgang til stor spisestue, der dog også vil kunne benyttes som værelser. Fra spisestuen er der franske døre til den meget rummelige dagligstue, hvor der er installeret brændeovn, som kan gøre en allerede hyggelig aften endnu hyggeligere. Fra stuen er der udgang til den store sydvestvendte træterrasse, ligesom det nydelige elementkøkken ligger i naturlig forlængelse af stuen, og dermed mulighed for at åbne op til denne. Fra køkkenet, hvor der også er spisekrog og gulvvarme, er der adgang til kombineret grovkøkken med indbygningsovn og bryggers med vaskeafsnit. I forlængelse ligger et nylig opført vindfang med både udgang til træterrassen men også baghaven. Derudover et nydeligt flisebadeværelse med toilet, håndvask i skabsmiljø og stor bruseniche samt gulvvarme.

1. salen er indrettet med fordelingsgang med indbyggede opbevaringsplads. Hele 3 meget store værelser, hvoraf det ene tidligere har været opdelt i to.

Ejendommen har oliefyret centralvarmeanlæg, der suppleres med brændeovn, ligesom ejendommen også allerede er separatkloakeret og fået indlagt fibernet.

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: Borresvej 2, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900305
Ejerudgift/md.: kr. 1.272

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Lolland
Matr.nr.:	80a Horslunde By, Horslunde
BFE-nr.:	3102679
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1917/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	439.000
Grundværdi:	109.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	351.200
Grundlag for grundskyld:	87.200

Arealer**

Grundareal:	884 m²
Boligareal i alt:	182 m²
Øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	8 m²
Garage:	50 m²
Udhus:	6 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
Ingen

Planer
Kommuneplan 379-B5 - Boligområde ved Horslunde Øst
Plan - 379-D3 - Offentligt område ved kirkegården og præstegården i Horslunde
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):

Komfur (Progress), Emhætte (Airforce), Ovn (Combitherm), Køleskab (Progress), Opvaskemaskine (Miele active sc, Bryggers), Komfur (Blomberg, Bryggers), Emhætte (Wasco, Bryggers), Ovn (Blomberg, Bryggers), Køleskab (Blomberg, Bryggers)

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: Borresvej 2, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900305
Ejerudgift/md.: kr. 1.272

Dato: 28.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.271 Forbrug: 2.260 Liter fyringsolie
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste faktuelle årsforbrug i varme var 1.200 liter olie og 7 m3 brænde, ialt svarende til 21.472 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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:

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: Borresvej 2, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900305
Ejerudgift/md.: kr. 1.272

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.791
Grundskyld	kr.	1.517
Husforsikring	kr.	7.325
Renovation, grundtakst	kr.	3.758
Rottebekæmpelse	kr.	206
Skorstensfejning	kr.	670
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.267

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	817.399

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: Borresvej 2, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900305
Ejerudgift/md.: kr. 1.272

Dato: 28.10.2026

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. 1: hovedstol kr. 69.043
Nr. 2: hovedstol kr. 632.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Kloakforhold:
Jf. Ejendomsdatarapporten fra d. 14.04.2026 er ejendommen underlagt kloakopland: 375_0 (Separat kloakeret). Der er ikke planlagt ændring af dette. Derudover er ejendommen underlagt renseklasse ved navn "O" og "SO".

Drikkevandsinteresser:
Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 14-04-26, 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. området er med krav om analyser.

Kirkebyggelinje:
I henhold til ejendomsdatarapport hentet d. 14-04-2026 er ejendommen beliggende indenfor kirkebyggelinjen.

Sælgers forsikring:
Sælger kan have opnået rabat på sin husforsikring, samt der kan forekomme diverse afgifter og gebyrer udover oplyste præmie.

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.

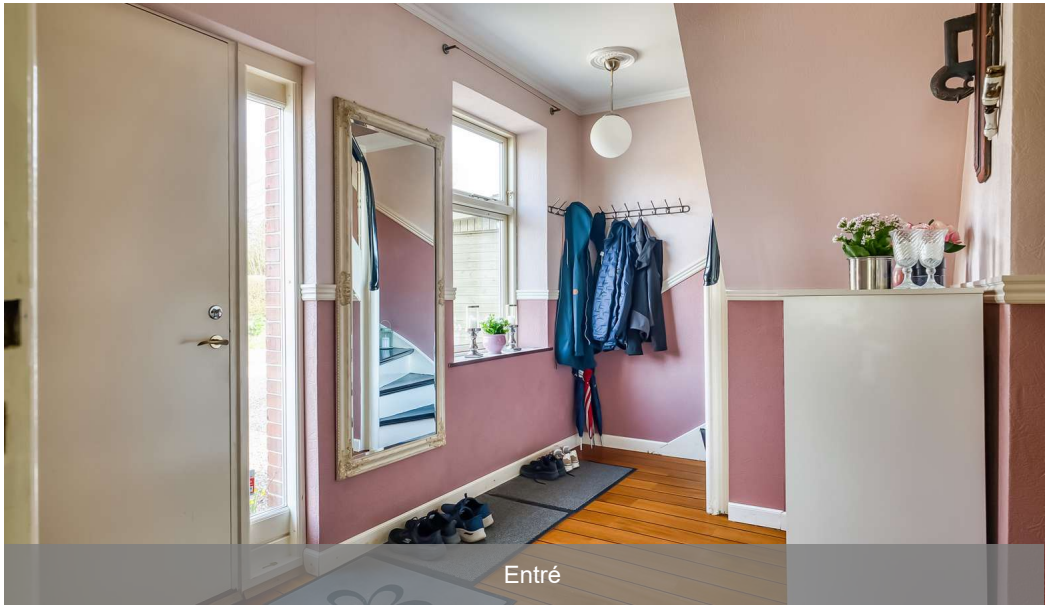
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

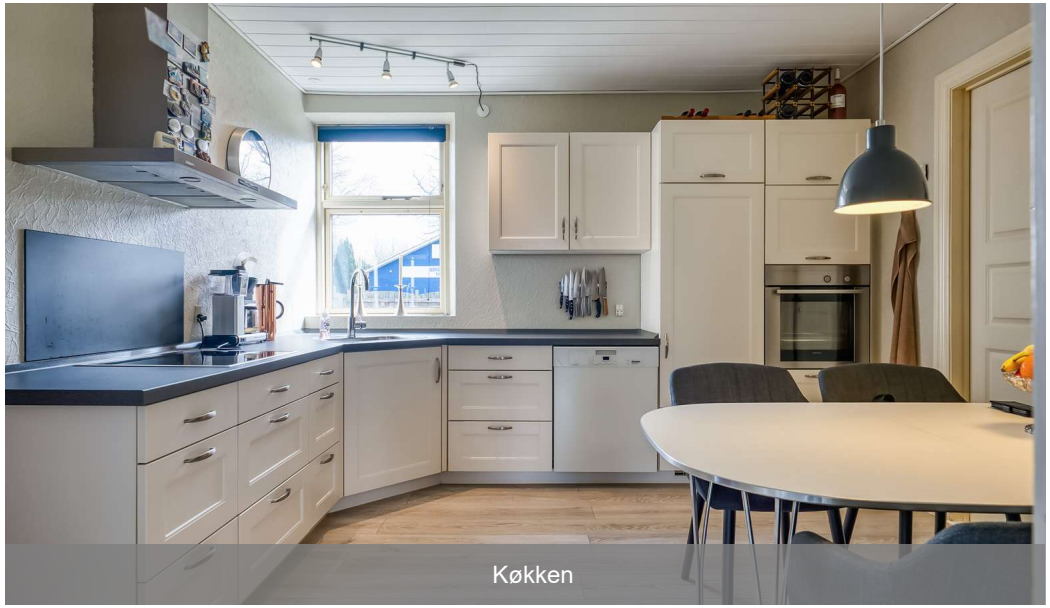
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

BOLIG | by K

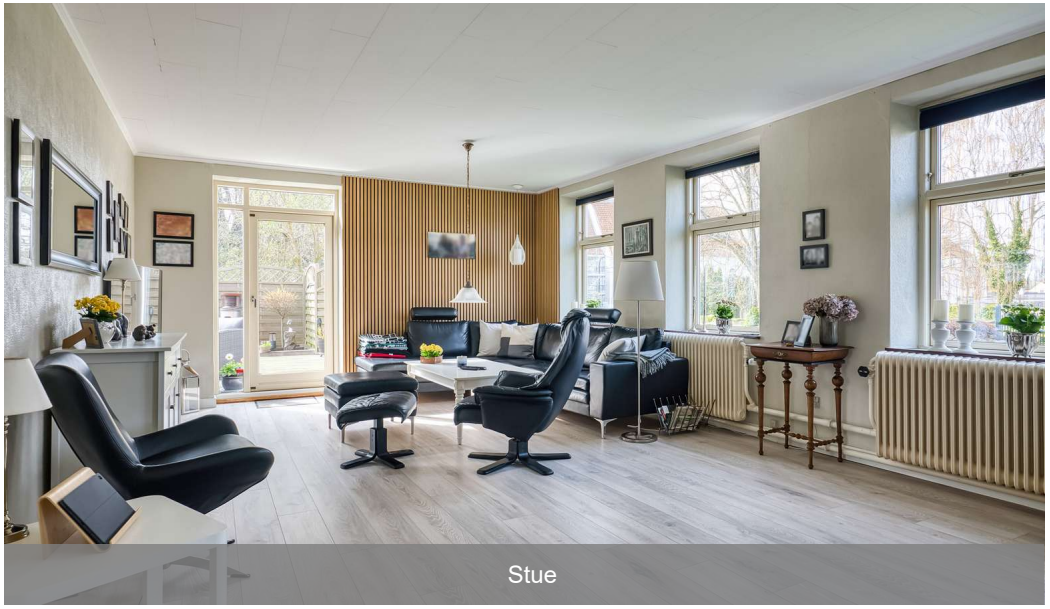
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



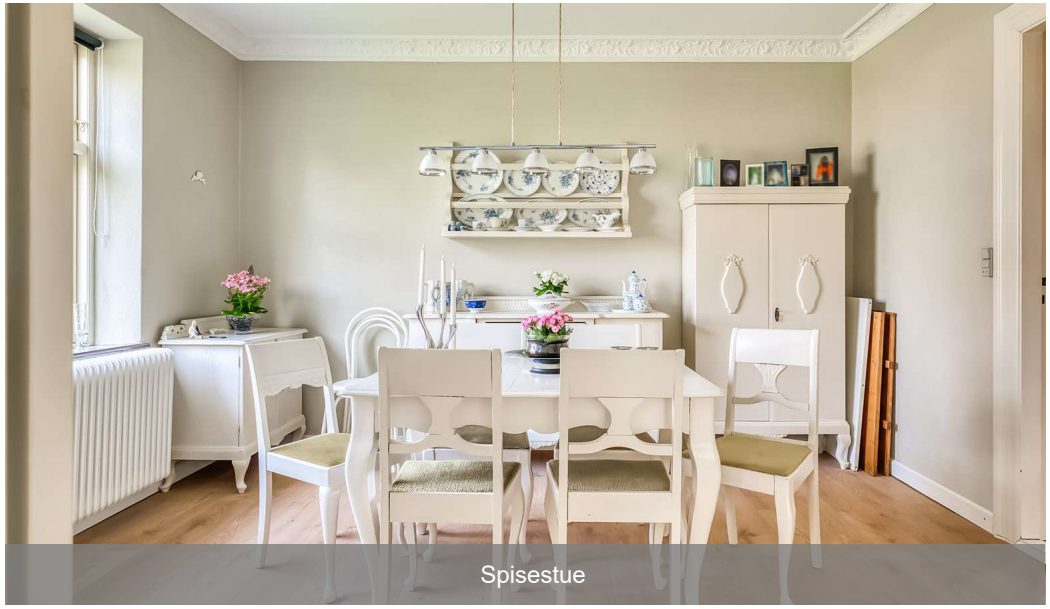
Entré



Køkken



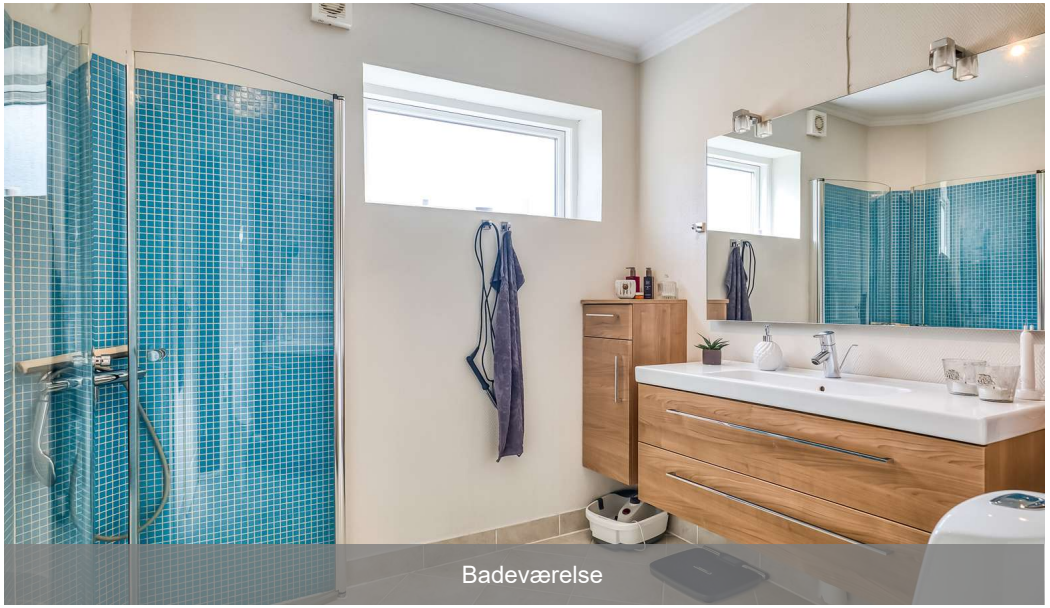
Stue



Spisestue

BOLIG | by K

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



Badeværelse



Soveværelse





BOLIG | by K

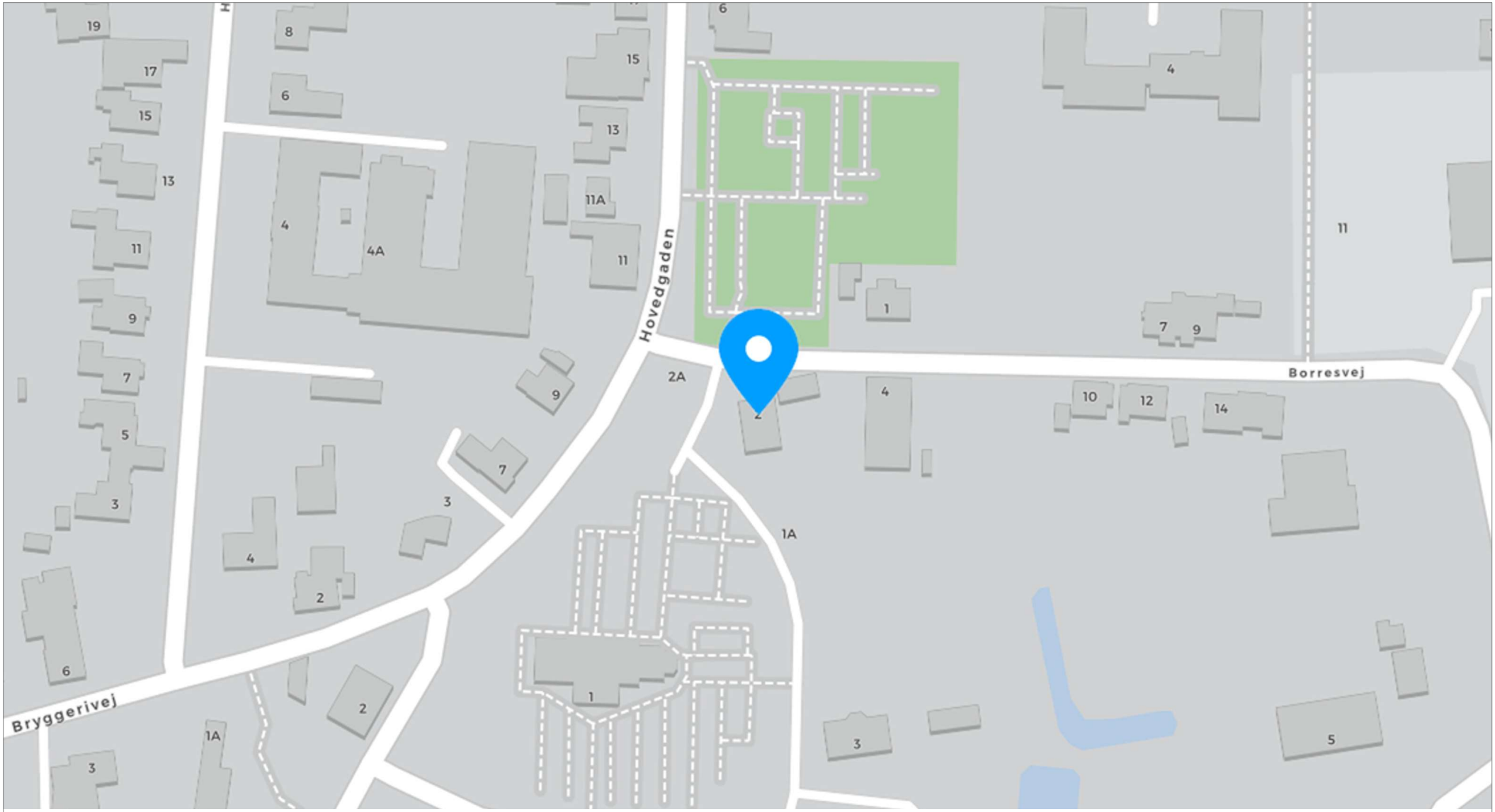
Ejendomsmæglerfirmaet BOLIG by K
Tømmergade 8
4900 Nakskov
Tlf. 96 30 00 00



Plantegning

BOLIG | by K

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



Kort