



Flot og rummelig murer mestervilla!

Borresvej 2 4913 Horslunde

Pris	795.000 kr.
Udbetaling	40.000 kr.
Brutto	4.394 kr.
Netto	3.482 kr.
Ejerudgift (md)	1.258 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. 1.258

Dato: 01.05.2026



Nydelig og rummelig murermestervilla, der er centralt beliggende i landsby, der både tilbyder Dagli' Brugs, pizzeria, 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 spise-stue, der dog også vil kunne benyttes som værelser. Fra spise-stuen er der franske døre til den meget rummelige dagligstue, hvor der er installeret brænde-ovn, 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 brænde-ovn, ligesom ejendommen også allerede er separatloakeret 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

Adresse: Borresvej 2, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900305
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 01.05.2026

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:

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.

Adresse: Borresvej 2, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900305
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

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

Varmeinstallation: Oliefyr
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens 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

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Borresvej 2, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900305
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.791	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.517	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Husforsikring	kr.	7.325	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Renovation, grundtakst	kr.	3.758	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse	kr.	206	I alt	kr.	817.399
Skorstensfejning, anslået	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 15.097			

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 4.394 md. / 52.730 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.482 md. / 41.779 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Borresvej 2, 4913 Horslunde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 4900305
Ejerudgift/md.: kr. 1.258

Dato: 01.05.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

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

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".

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Drikkevandsinteresser

Jf. ejendomsdatarapporten fra d. 14-04-26, så er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Lettere forurennet:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet. 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.









