

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET

JOHN OLE HANSEN

SIDEN 1984



Charmerende ejendom med stråtag og naturskøn beliggenhed

Kildevej 6 4871 Horbelev

| | |
|-----------------|----------------------|
| Pris | 745.000 kr. |
| Udbetaling | 40.000 kr. |
| Brutto | 4.143 kr. |
| Netto | 3.301 kr. |
| Ejerudgift (md) | 1.492 kr. |
| Boligareal | 68 m ² |
| Udhus | 10 m ² |
| Grundareal | 1.383 m ² |
| Værelser | 2 |
| Antal plan | 1 |
| Byggeår | 1777/1997 |
| Sagsnummer | 2026108 |
| Ejendomstype | Villa |
| Energimærke | G |

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: Kildevej 6, Skjoltrup, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 2026108
Ejerudgift/md.: kr. 1.492

Dato: 08.05.2026



Velkommen til denne ejendom, der emmer af historie og charme, og som er ideel som flexbolig. Huset er bygget i 1777 og fremstår originalt med sit karakteristiske bindingsværk og stråtag. Boligarealet er på 68 kvadratmeter og er perfekt for dem der søger fredfyldt idyl.

Indenfor finder du et lille køkken med adgang til en stue med god plads til hele familien. Fra stuen af kan man gå videre ind de to soveværelser. Igen-nem det ene værelse kan man finde husets badeværelse.

Ejendommen opvarmes med bl.a. brændeovn, elvarme og har installeret SolarVenti solpanel, som giver et godt og sundt indeklima hele året rundt.

Ejendommen har en dejlig have med sol det meste af dagen – det perfekte sted for morgenkaffen eller eftermiddagslæsningen. I haven er der to sammenbyggede skure med god plads til opbevaring.

Ejendommen er placeret tæt på Hesnæs havn, hvor man nyde en kold dukkert i vandet. Derudover er der rig mulighed for skønne gåture langs kysten ved Pomle Nakke – et område kendt for sin betagende natur.

Denne ejendom er omgivet af historie og naturskønne omgivelser. Gør drømmen om landlig idyl til virkelighed i dette charmerende hus.

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: Lasse Øster Dalsgaard

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Kildevej 6, Skjoltrup, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 2026108
Ejerudgift/md.: kr. 1.492

Dato: 08.05.2026



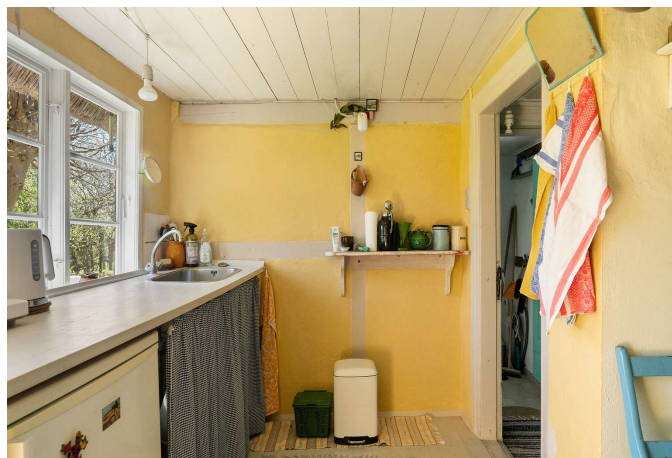
Udendørs



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Kildevej 6, Skjoltrup, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 2026108
Ejerudgift/md.: kr. 1.492

Dato: 08.05.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

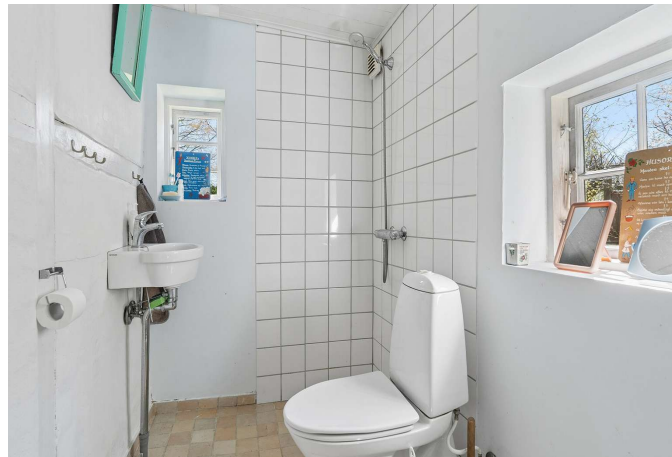
Adresse: Kildevej 6, Skjoltrup, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 2026108
Ejerudgift/md.: kr. 1.492

Dato: 08.05.2026



Stue



Badeværelse



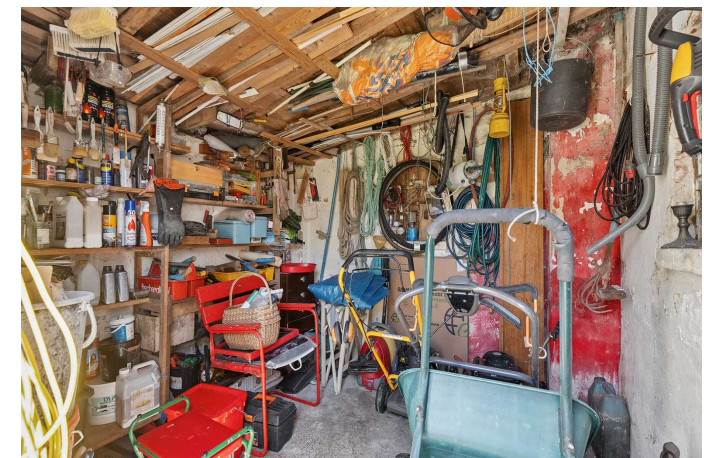
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Udhus

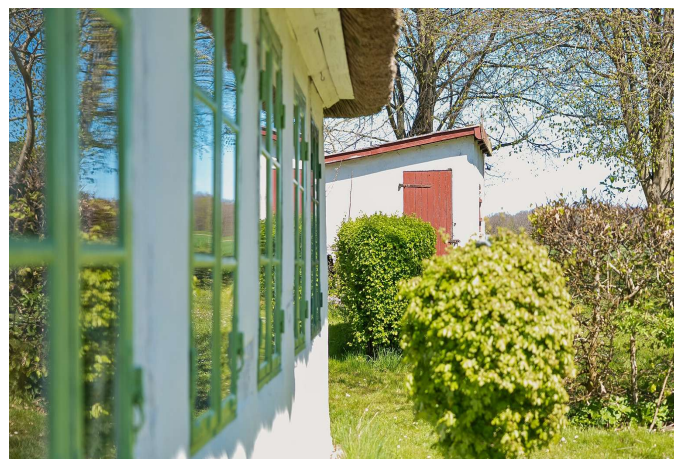
Adresse: Kildevej 6, Skjoltrup, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 2026108
Ejerudgift/md.: kr. 1.492

Dato: 08.05.2026



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

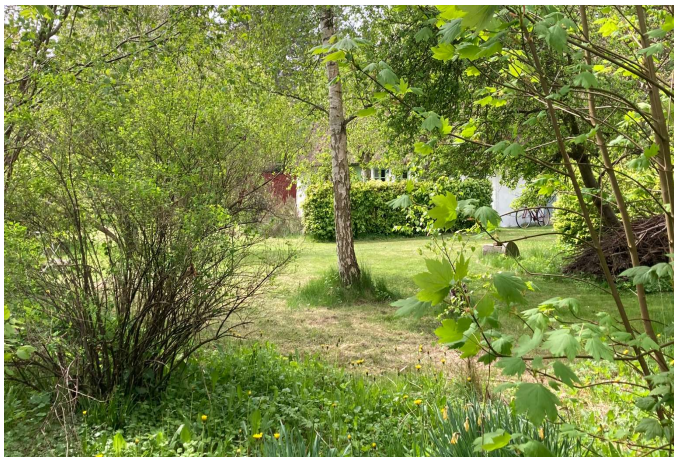
Adresse: Kildevej 6, Skjoltrup, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 2026108
Ejerudgift/md.: kr. 1.492

Dato: 08.05.2026



Udendørs



Set fra haven



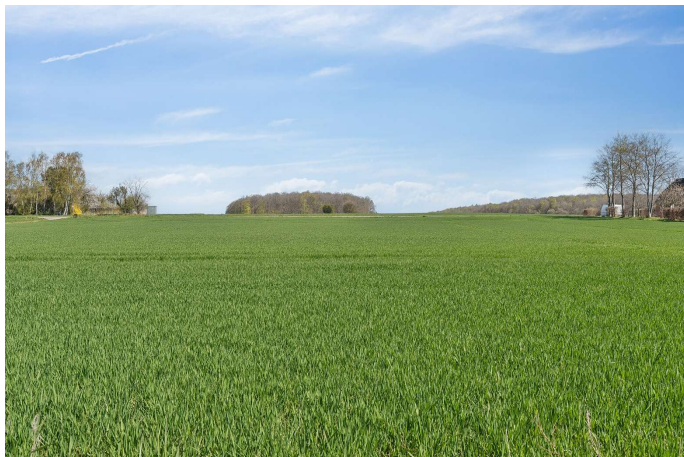
Have



Adresse: Kildevej 6, Skjoltrup, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 2026108
Ejerudgift/md.: kr. 1.492

Dato: 08.05.2026



Udendørs



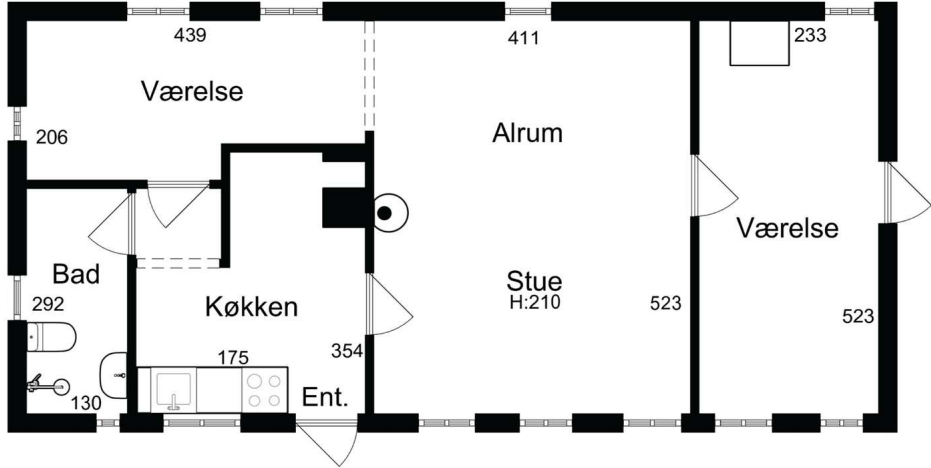
Adresse: Kildevej 6, Skjoltrup, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 2026108
Ejerudgift/md.: kr. 1.492

Dato: 08.05.2026



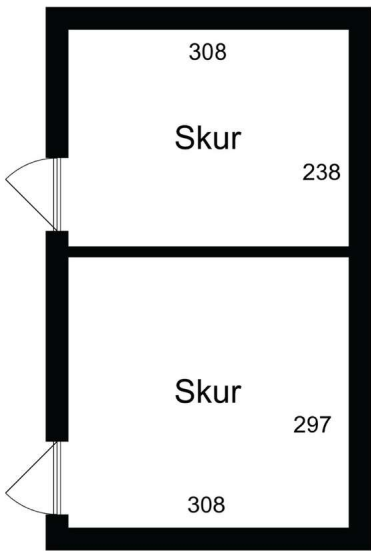
Stueplan



Stueplan



Skur

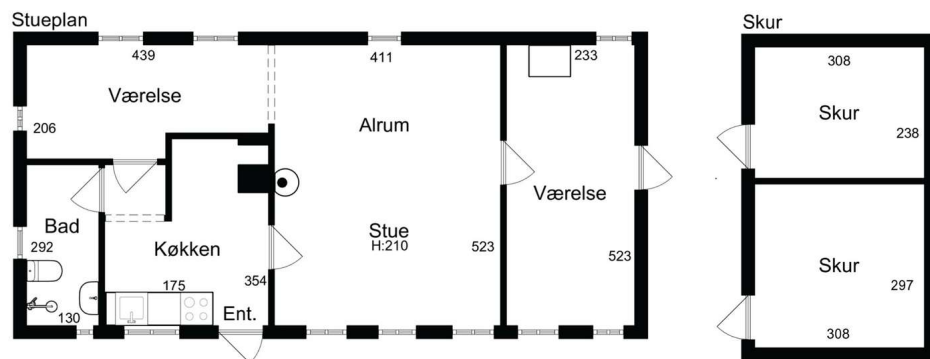


Anneks

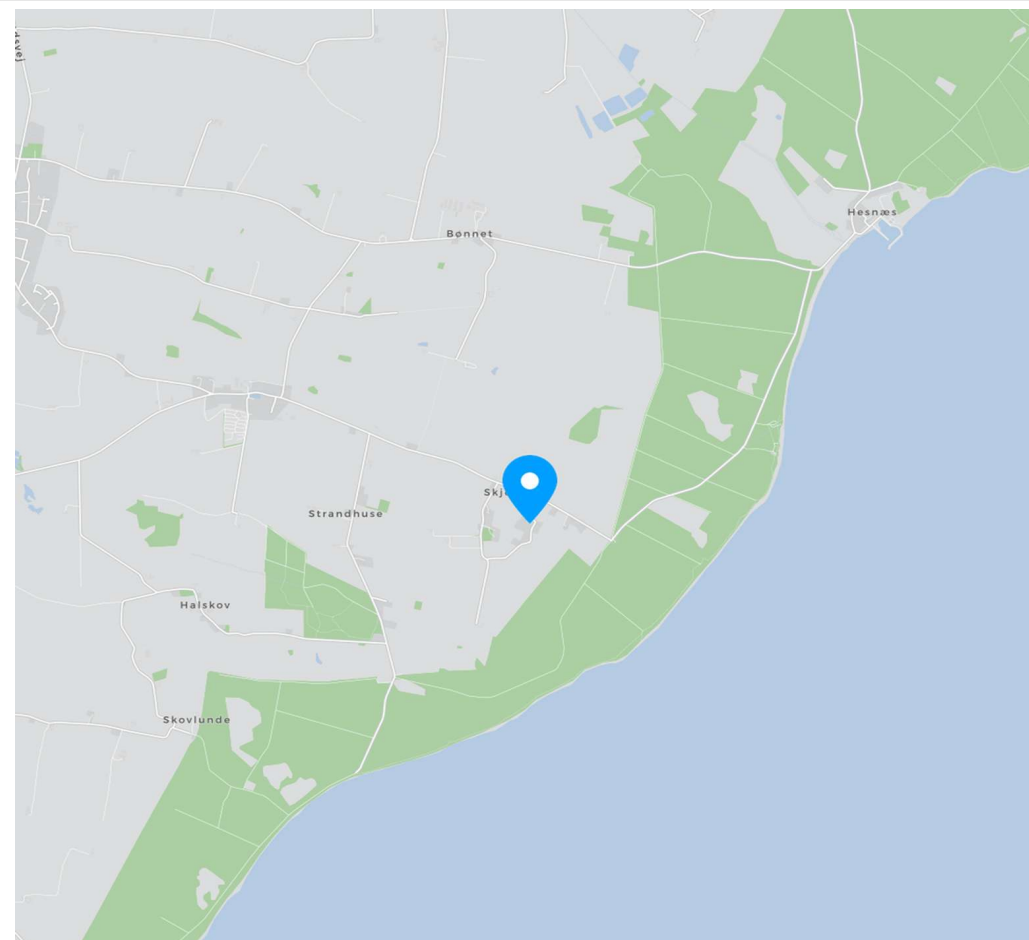
Adresse: Kildevej 6, Skjoltrup, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 2026108
Ejerudgift/md.: kr. 1.492

Dato: 08.05.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 08.05.2026

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kildevej 6, Skjoltrup, 4871 Horbelev
 Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 2026108
 Ejerudgift/md.: kr. 1.492

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
 Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 40.700 Forbrug:
 Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Brændeovn
 Ejendommens primære varmekilde: Brændeovn
 Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
 Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Øvrige renseløsninger: Ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til sivebrønd

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 G

Adresse: Kildevej 6, Skjoltrup, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 2026108
Ejerudgift/md.: kr. 1.492

Dato: 08.05.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|------------|--|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 2.297 | Kontantpris | kr. | 745.000 |
| Grundskyld | kr. | 3.714 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 6.350 |
| Renovation | kr. | 3.758 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 10.000 |
| Husforsikring | kr. | 7.000 | Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået | kr. | 10.000 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 139 | I alt | kr. | 771.350 |
| Skorstensfejning | kr. | 1.000 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | | kr. 17.908 | | | |

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 4.143 md. / 49.713 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.301 md. / 39.612 år v/26,96 %
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 kon-
verterbart 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 her-
under. 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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

| | | |
|---|---|------------------|
| Adresse: Kildevej 6, Skjoltrup, 4871 Horbelev Kontantpris: kr. 745.000 | Sagsnr.: 2026108 Ejerudgift/md.: kr. 1.492 | Dato: 08.05.2026 |
| 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 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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen. | Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion. | |

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Jordforurening

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer. Vi er begge født og opvokset på Sydhav-
sørne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmægler-
kæder. Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere,
frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig
som kunde. På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Han- sen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

post@john-ole.dk

www.john-ole.dk



Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk