

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



Liseslund - Charmerende nedlagt landejendom.

Eriksdalsvej 17

4871 Horbelev

Pris	1.895.000 kr.
Udbetaling	95.000 kr.
Brutto	10.484 kr.
Netto	8.357 kr.
Ejerudgift (md)	2.388 kr.
Boligareal	184 m ²
Kælderareal	20 m ²
Garage	271 m ²
Udhus	720 m ²
Grundareal	5.865 m ²
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1930
Sagsnummer	24440
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C + C + 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: Eriksdalsvej 17, Sdr Grimmels, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24440
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 04.09.2026



Fredfyldt beliggende nedlagt landejendom "Liseslund". Grunden er omgivet af marker og ligger for enden af en lang markvej.

Hovedhuset med blandt andet døre og vinduer skiftet i 2005 og generelt i en god stand. Ejendommen er beliggende nær Horreby Lyng, Horbelev og Corselitze skoven med Pomlenakke Traktørsted, fantastisk natur og Hesnæs Havn. I Horbelev er der indkøbsmulighed og godt foreningsliv. Grunden på 5.865 m2 indeholder en masse hyggelig beplantning.

Huset indeholder: Bryggers med stik til vaskemaskine. Fra bryggerset er der adgang til lille kælder. Badeværelse med gulvvarme. Stort køkken-alrum med køkken fra HTH, udgang til fliseterrassen og pilleovn. Rummelig opholdsstue. Entre med trappe til 1. sal.

1. sal: Stor repos, hvor man kunne indrette hjemmekontor. 3 værelser. Stort badeværelse med gulvvarme.

Stor garage/værksted på 271 m2 fra 2022. Garagen har to store porte, så det er muligt at få større køretøjer ind. Garagen er med gulvvarme og der er ligeledes forberedt til at lave et badeværelse. Hovedhus og garage opvarmes via luft til vand anlæg, som er placeret i garagen.

Desuden er der en stor lade på 720 m2 som pt. udlejes til opbevaring for en landmand.

En ejendom der skal opleves!

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: Bastian Øster Nielsen

Adresse: Eriksdalsvej 17, Sdr Grimmels, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24440
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 04.09.2026



Luftfoto



Udendørs



Køkken



Køkken



Spiseplads



Spiseplads

Adresse: Eriksdalsvej 17, Sdr Grimmels, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24440
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 04.09.2026



Spisestue



Spisestue



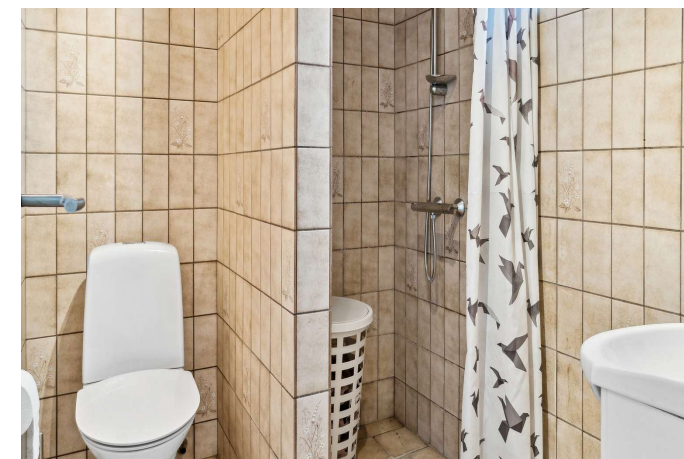
Stue



Stue



Bryggers



Badeværelse

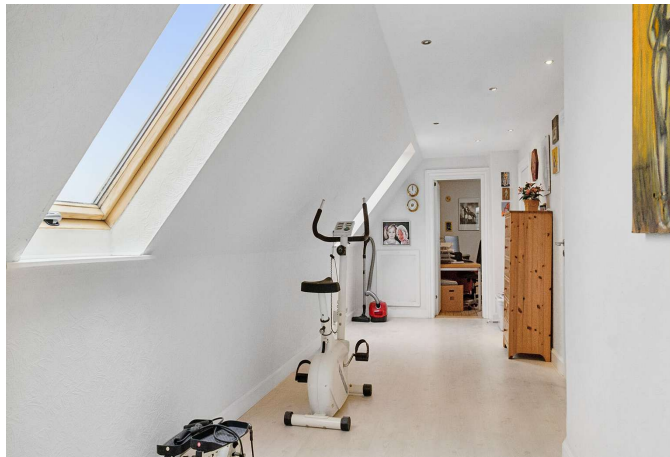
Adresse: Eriksdalsvej 17, Sdr Grimmels, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24440
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 04.09.2026



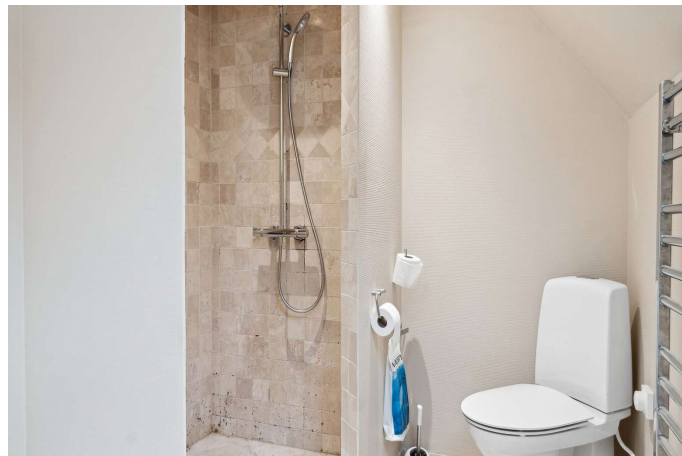
Entre



Repos



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Arbejdsværelse

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

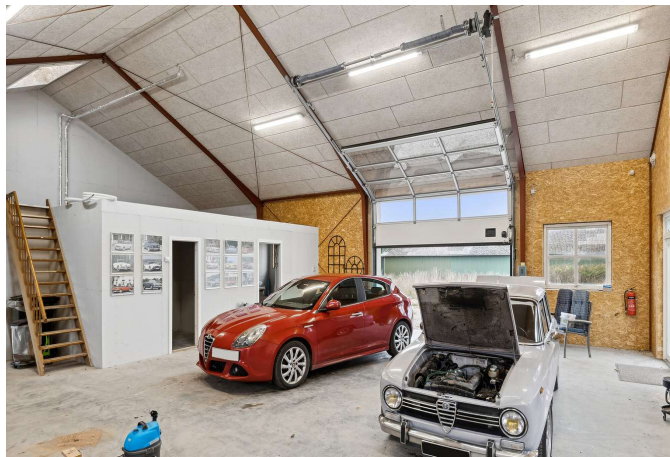
Adresse: Eriksdalsvej 17, Sdr Grimmels, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24440
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 04.09.2026



Værelse



Garage



Garage



Lade



Udendørs



Have

Adresse: Eriksdalsvej 17, Sdr Grimmels, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24440
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 04.09.2026



Luftfoto



Luftfoto



Udendørs

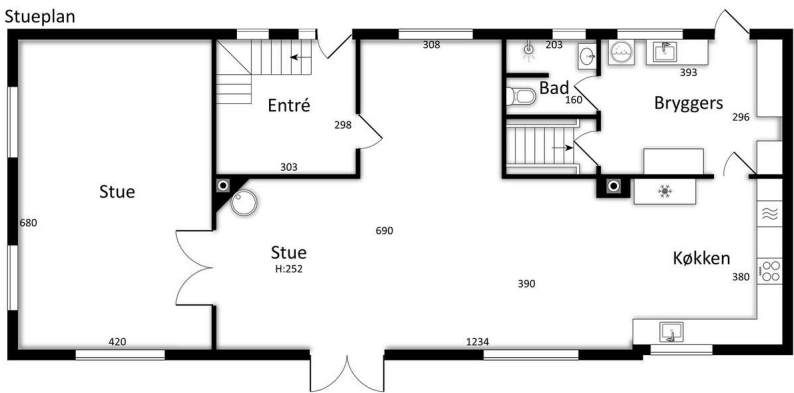
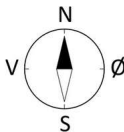


Udendørs

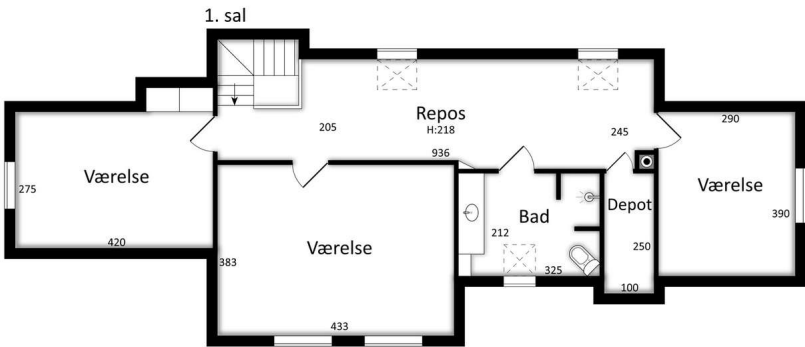
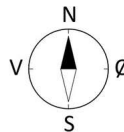
Adresse: Eriksdalsvej 17, Sdr Grimmels, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24440
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 04.09.2026



Stueplan

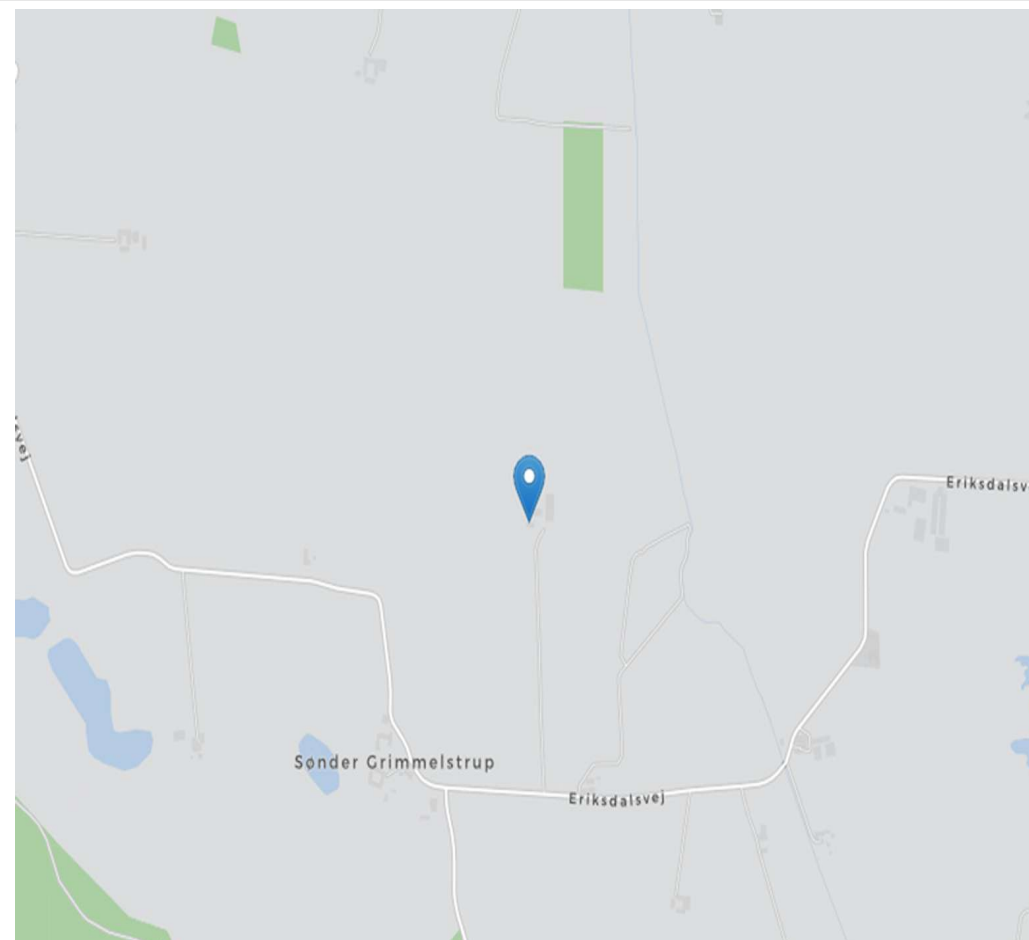
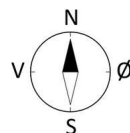


1. sal

Adresse: Eriksdalsvej 17, Sdr Grimmels, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24440
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 04.09.2026



Kort 0 (viamap)

Dato: 04.09.2026

Adresse: Eriksdalsvej 17, Sdr Grimmels, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24440
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 04.09.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.100 Forbrug: 9.615 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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, gult hus og sort hus
Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"
Energimærkning: Energimærke C + C + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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 i 2024.

Rensningsanlæg:
Der varsles påbud om forbedret rensning af spildevand tidligst forår 2026. Der skal derfor etableres et rensningsanlæg på ejendommen. Omkostninger hertil er sælger uvedkommende.

Adresse: Eriksdalsvej 17, Sdr Grimmels, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 24440
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 04.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.378	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	3.930	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.737
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	1.925.987
Rottebekæmpelse	kr.	597	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	15.993			
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	28.657	

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.484 md. / 125.814 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.357 md. / 100.280 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 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: 28.08.2026
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: Eriksdalsvej 17, Sdr Grimmels, 4871 Horbelev Kontantpris: kr. 1.895.000	Sagsnr.: 24440 Ejerudgift/md.: kr. 2.388	Dato: 04.09.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 1: hovedstol kr. 513.000 Nr. 2: hovedstol kr. 555.564	

Gæld udenfor købesummen
Ingen



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 ejendomsmæglerkæder. 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 Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

post@john-ole.dk

www.john-ole.dk



Bastian Øster Nielsen

Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk