

Malkevej 6 og 4, 4871 Horbelev

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**172**
Kontant	**995.000**	Værelser	**8**
Ejerudgift	**1.952**	Grund m^2	**4.465**
Byggeår	**1877**		

Sagsnr. **6003081**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

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: Malkevej 6 og 4, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003081
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 29.10.2026



To huse, én samlet mulighed – jeres eget fristed på Falster

Der findes steder, som man ikke finder ved et tilfælde. Steder, hvor vejen bliver lidt smallere, skuldrene sænker sig, og stilheden kun brydes af fuglesang og vinden i trækronerne. Velkommen til Malkevej 4 og 6.

Nogle steder har en særlig evne til at få tempoet ned. Hvor morgenkaffen smager lidt bedre, weekenderne føles lidt længere, og hvor udsigten til grønne omgivelser hurtigt erstatter tankerne om hverdagens travlhed.

Her sælges to ejendomme samlet på en grund på hele 4.465 m² med masser af træer, grøn beplantning og plads omkring jer. En sjælden mulighed for at erhverve to boliger side om side og skabe lige præcis den tilværelse, I drømmer om.

De to huse rummer henholdsvis 78 m² og 94 m² bolig og åbner for mange anvendelsesmuligheder. Måske drømmer I om en flexbolig, hvor familien kan samles i weekender og ferier. Måske ønsker flere generationer at bo tæt på hinanden med hver sin bolig. Eller måske ser I muligheden for at kombinere eget fristed med udlejning.

Ejendommen har en helt særlig atmosfære. Træerne skaber grønne rum og hyggelige kroge, mens de omkringliggende marker minder jer om, at naturen aldrig er langt væk. Her er plads til køkkenhave, bålsted, lange sommeraftener på terrassen og børn, der kan løbe frit rundt på grunden. Det ene hus fremstår mere indflytningsklart, mens det andet giver mulighed for at sætte sit eget præg og skabe rammerne om jeres egne drømme. Fælles for begge boliger er den landlige stemning og følelsen af at være langt væk fra storbyens støj – selvom indkøb og hverdagens nødvendigheder stadig er inden for rækkevidde.

For mange københavnere er drømmen ikke nødvendigvis et sommerhusområde fyldt med ens huse og små grunde. Drømmen er et sted med karakter. Et sted med plads. Et sted, hvor venner og familie kan samles, og hvor man kan komme ned i gear fra det øjeblik, bilen drejer ind på Malkevej.

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: Jakob T. Nielsen

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Malkevej 6 og 4, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003081
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 29.10.2026



Malkevej nr. 6



Malkevej nr. 6 - skal istandsættes



Køkken på nr. 6



Stue nr. 6



Værelse nr. 6



Badeværelse nr. 6

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

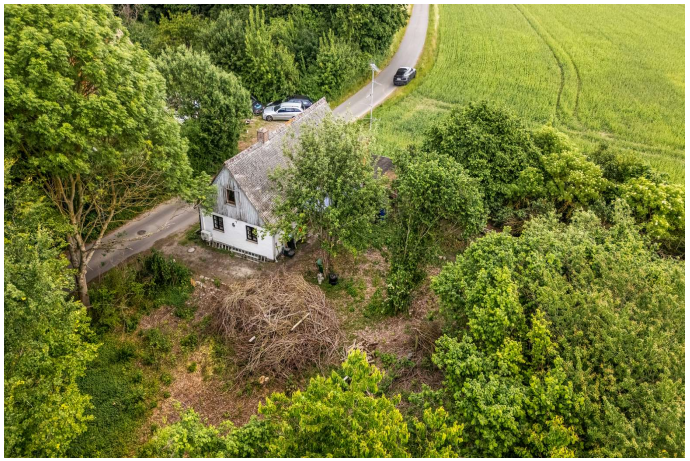
Adresse: Malkevej 6 og 4, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003081
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 29.10.2026



Have nr. 6



Luftfoto nr. 6



Malkevej nr 4 - indflytningsklar.



Entré nr. 4



Stue/Køkken nr. 4



Køkken nr. 4

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Malkevej 6 og 4, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003081
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 29.10.2026



Stue nr. 4



Badeværelse nr. 4



Værelse nr. 4



Værelse nr. 4



Værelse nr. 4



Luftfoto nr 4

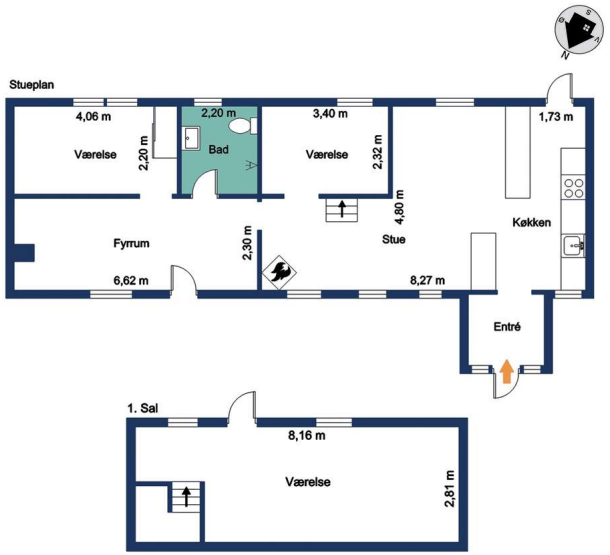
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Malkevej 6 og 4, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 995.000

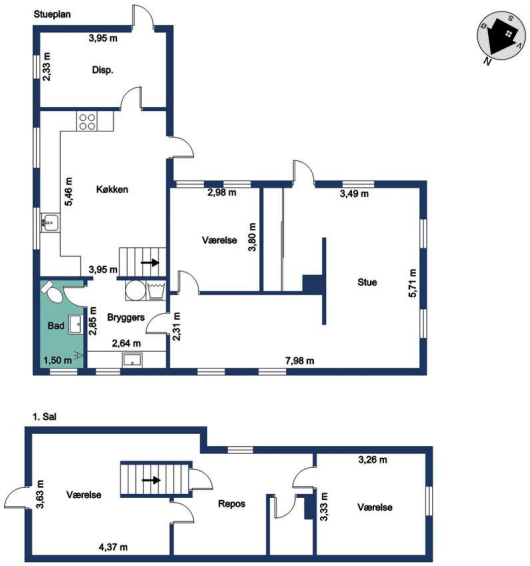
Sagsnr.: 6003081
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 29.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning nr. 4



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning nr. 6

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

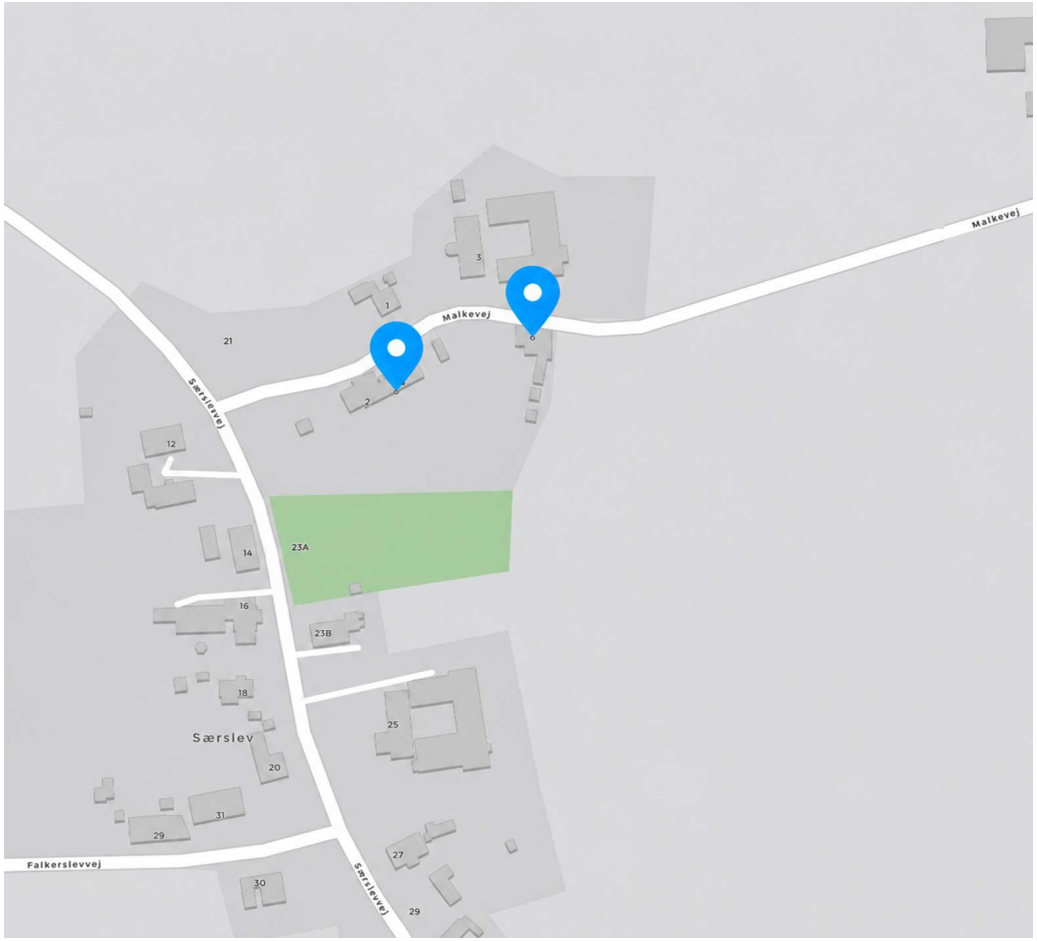
RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Malkevej 6 og 4, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003081
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 29.10.2026





Kort over nr. 6+4

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Malkevej 6 og 4, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003081
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 29.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	2b Særslev By, Horbelev m.fl.
BFE-nr.:	3129579, 3129649
Zonestatus:	Landzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	765.000
Grundværdi:	296.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	612.000
Grundlag for grundskyld:	236.800

Arealer**

Grundareal:	4.465 m²
Boligareal i alt:	172 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus	78 m²
- heraf Dobbelthus	94 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	20 m²
Garage:	40 m²
Udhus:	27 m²
Carport:	21 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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter - Malkevej 6 (BFE-nr. 3129579)
Ingen

Servitutter - Malkevej 4 (BFE-nr. 3129649)
Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Malkevej 6 og 4, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003081
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 29.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Foreligger endnu ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Malkevej nr. 4 og nr. 6
Ejendommene er 2 selvstændige ejendomme med hver deres matrikel nr. Under ejerudgifterne er der medtaget samlet ejerudgifter på begge ejendomme.

Der er 1 brændeovn på nr. 4 som skal udskiftes indenfor et år efter salg.

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026
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 - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Malkevej 6 og 4, 4871 Horbelev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 6003081
Ejerudgift/md.: kr. 1.952

Dato: 29.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.121
Grundskyld	kr.	3.765
Renovation 2026 på begge ejendomme	kr.	7.516
Husforsikring ansl. på begge ejendomme	kr.	8.000
Skorstensfejer ansl. nr. 4	kr.	665
Rottebekæmpelse til kommunen på begge ejendomme	kr.	359
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.426

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	1.009.601

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.904 md. / 70.844 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.621 md. / 55.450 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 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.
Jyske Bank og SparNord

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Malkevej 6 og 4, 4871 Horbelev Kontantpris: kr. 995.000	Sagsnr.: 6003081 Ejerudgift/md.: kr. 1.952	Dato: 29.10.2026

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

REAL

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsejendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.