

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Egetvej 11, Horreby, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	233
Kontant	550.000	Værelser	10
Ejerudgift	1.332	Grund m ²	949
Byggeår/ombygget	1960/1971	Energimærke	C

Sagsnr. **6003066**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / 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: Egetvej 11, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6003066
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 10.06.2026



Stor familievilla med 233 m² bolig med fjernvarme til renovering – skab drømmehjemmet i hyggelige Horreby

På Egetvej 11 i Horreby finder I denne rummelige villa med hele 233 m² bolig fordelt over to plan samt hele 8 værelser og 2 store opholdsrum.

Ejendommen henvender sig til familien, der drømmer om at skabe sit eget hjem fra bunden og ikke er bange for at tage fat. Boligen fremstår i ældre og nedslidt stand og kræver omfattende renovering og modernisering, men her får I til gengæld en sjælden mulighed for at forme et hjem præcis efter egne ønsker, behov og stil.

Villaen er opført i 1960 og tilbygget i 1971 med en spændende og rummelig indretning, som giver mange muligheder for både den store familie, hjemmearbejdspladser, hobbyrum eller multirum til børn og teenagere.

I stueplan finder I blandt andet køkken, badeværelse, flere værelser samt en stor opholdsstue med godt lysindfald og direkte adgang til terrasse og have. Førstesalen rummer yderligere værelser samt en imponerende stue med loft til kip, synlige bjælker og store vinduespartier mod altanen, som giver et fantastisk lysindfald og udsigt over de åbne omgivelser.

Boligen opvarmes med fjernvarme, hvilket giver et godt udgangspunkt i forbindelse med den kommende renovering. Ejendommen ligger på en 949 m² grund med have og gode muligheder for at skabe hyggelige uderum til familielivet. Derudover findes mindre garage/udhus på grunden.

Horreby er en lille hyggelig landsby med rolige omgivelser og et stærkt lokalt miljø. Her får I fredelige rammer, grønne områder og åbne marker lige uden for døren – perfekt til familien, der ønsker mere luft og plads omkring sig. Ligesom den gode lokale skole lægger så børnene nemt kan "trise" afsted om morgen. Samtidig er der kort afstand til Nykøbing Falster. Kombinationen af landsbyidyl og nærhed til byen gør området attraktivt for familier, der ønsker en mere rolig hverdag uden at gå på kompromis med hverdagens behov.

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.

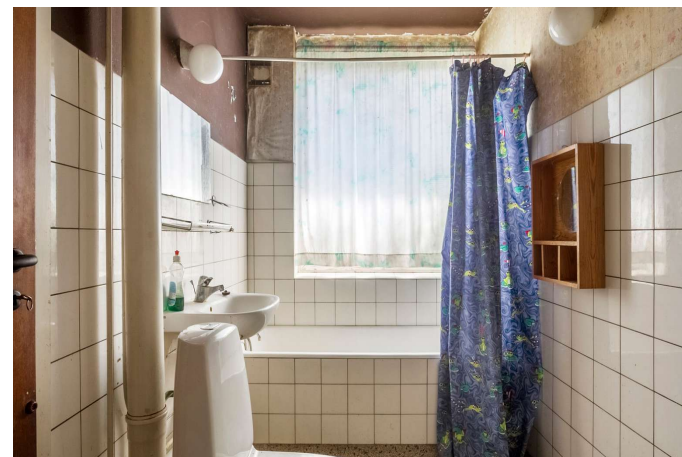
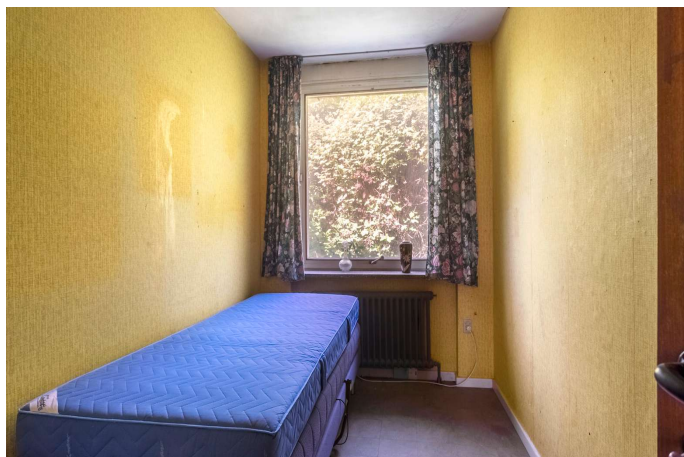
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob T. Nielsen

Adresse: Egetvej 11, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6003066
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 10.06.2026

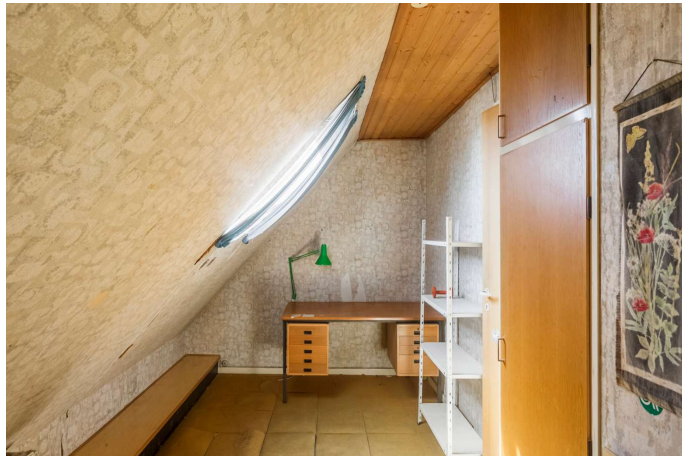




Adresse: Egetvej 11, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6003066
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 10.06.2026



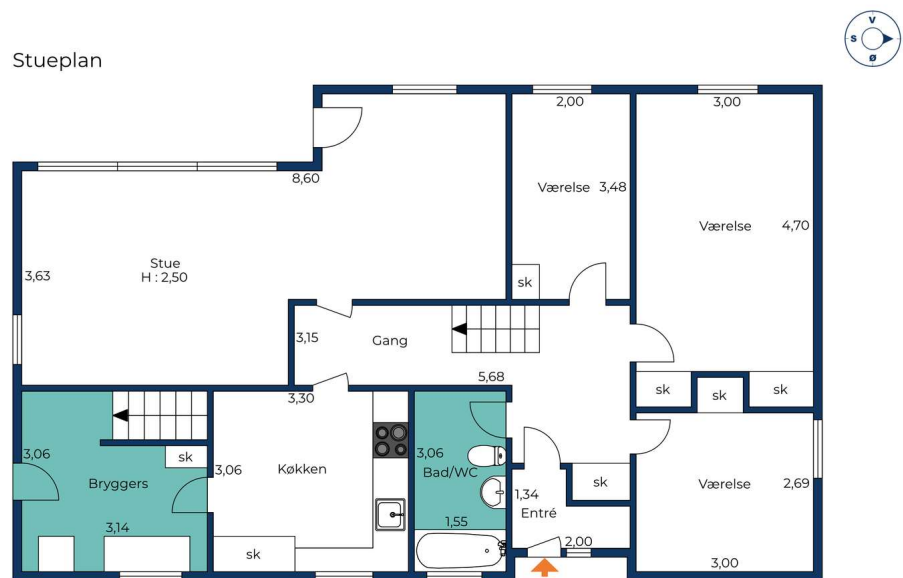


Adresse: Egetvej 11, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6003066
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 10.06.2026

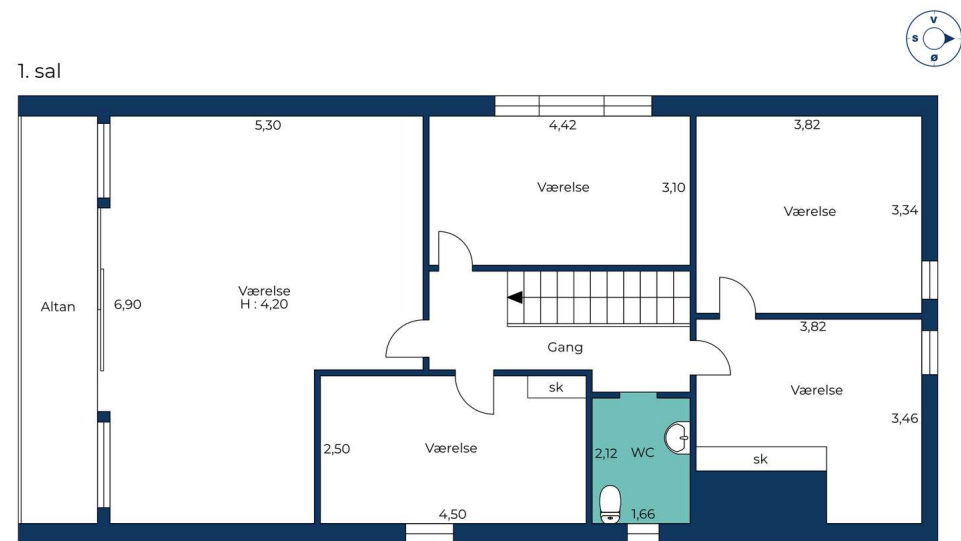
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Egetvej 11, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6003066
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

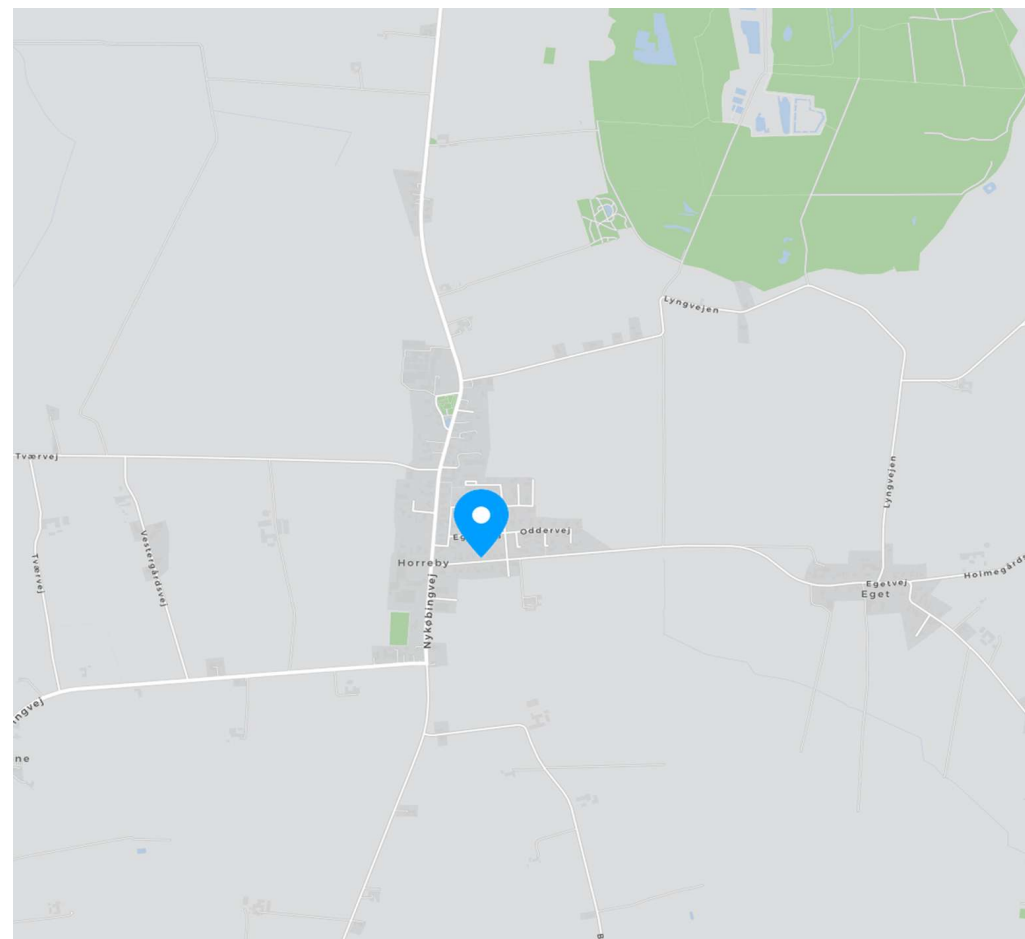
Dato: 10.06.2026



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Egetvej 11, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6003066
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Bolig
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 7ab Horreby By, Horreby
BFE-nr.: 3129867
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1960/1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 790.000
Grundværdi: 181.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 632.000
Grundlag for grundskyld: 144.800

Arealer**

Grundareal: 949 m²
Boligareal i alt: 233 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 20 m²
Garage: 16 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

- Nr. 1: 10.11.1981 - Dok om fællesantenneanlæg
- Nr. 2: 03.02.1992 - Lokalplan nr. B 6-1, Vedr 23 30_BH_168

Planer

Kommuneplan NYKF BE8 - Afgrænset landsby - Horreby
Lokalplan STU B6-1 - Horreby - Ældre del af Horreby

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Egetvej 11, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6003066
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 10.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Da ejendommen er et dødsbo, er ejendommens police ændret så den kun dækker brand, der betales 480,- pr. år.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

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

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptillingens 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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Ejendommen er beliggende i byzone

Da ejendommen ligger i byzone, er den områdeklassificeret efter gældende regler. Dette er en generel registrering, som gælder for langt de fleste ejendomme i danske byområder.

Dødsbo

Følgende betingelser skal opfyldes i forbindelse med salg af ejendommen:

- at køber lader handlen berigtige ved bestallingshavende advokat
- at der i købsaftale indskrives dødsboansvarsfraskrivelsesklasul, udformet af boets advokat
- evt. genåbningsgebyrer betales af køber



Adresse: Egetvej 11, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6003066
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 10.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.223	Kontantpris	kr.	550.000
Grundskyld	kr.	2.302	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Husforsikring - anslået	kr.	6.500	I alt	kr.	569.309
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberråd giver og berigtigelse af ejendomshandlen		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.984			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.048 md. / 36.578 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.428 md. / 29.135 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 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 ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Jyske Bank og SparNord

Adresse: Egetvej 11, Horreby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 6003066
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 10.06.2026

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:

Nr. 3: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Horreby og omegns bylaug

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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, erhvervsjendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.