



**REAL**

## Bregningevej 25, Horbelev, 4871 Horbelev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>232</b>
Kontant	<b>950.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>328</b>
Ejerudgift	<b>2.674</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>4.920</b>
Byggeår/ombygget	<b>1926/1979</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **6002971**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / [www.realmæglerne.dk/nykoebing](http://www.realmæglerne.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: Bregningevej 25, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 6002971  
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 10.04.2026



## Fleksibel ejendom med bolig, lejeindtægt og store udbygninger

Her får du en rummelig og alsidig ejendom, indrettet med to boligenheder samt store udhus- og garagearealer – perfekt til dig, der ønsker at kombinere bolig, investering og hobby eller erhverv.

Ejendommen består af to separate boliger, beliggende i hver sin bygning, som forbindes via en mellemgang. Udbygningerne er ikke sammenbygget med beboelserne, hvilket giver en god og funktionel opdeling mellem bolig og erhverv.

Grunden udgør 4.920 m<sup>2</sup> og er enkelt anlagt med indkørsel, græsplæne, randbeplantning og delvist hegn – nem at holde og med god plads omkring sig.

## Bo selv – og få lejeindtægt

Ejendommen er ideel til dig, der ønsker at bo selv og samtidig have en fast indtægt. Den ene bolig (25) er ledig og klar til ny ejer, mens den anden bolig (25B) er udelejet og giver en årlig lejeindtægt på kr. 66.000.

### 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: Bregningevej 25, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 6002971  
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 10.04.2026

---

### **Bolig 1 – rummelig og med mange muligheder**

Boligen i hovedhuset er i 1½-plan med kælder og byder på god plads og fleksibel indretning.

Her får du – 2 store lyse stuer med plads til både ophold og spisning, hyggelig udestue med udgang til haven, køkken i pæn og brugbar stand samt værelse og badeværelse i stueplan. Førstesal med 3 gode værelser og udgang til altan. Kælder med disponible rum og egen udgang

Opvarmning sker via fjernvarme.

### **Bolig 2 – udlejet**

Den separate bolig fremstår lys og indretningsvenlig med stue og 3 værelser, lyst køkken samt badeværelse. Boligen er udlejet og giver en stabil indtægt fra dag ét.

### **Store udbygninger – oplagt til hobby eller erhverv**

Ejendommen rummer stor garage på 123 m<sup>2</sup> og 190 m<sup>2</sup> – den ene med høj port (ca. 5 meter).

Her er masser af muligheder for: Håndværkervirksomhed, lager eller opbevaring, plads til biler, både eller maskiner, udlejning for ekstra indtægt. en ejendom med mange anvendelsesmuligheder

Uanset om du er håndværker, selvstændig, investor eller blot ønsker god plads

...så får du her en ejendom, hvor mulighederne er mange – og hvor en del af udgifterne kan dækkes af lejeindtægten.

Adresse: Bregningevej 25, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 6002971  
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 10.04.2026



190m2 garage



Bilværksted



123 m2 garage



garage/værksted



Køkken i bolig 1 (ikke udlejet)



Stue i bolig 1 (ikke udlejet)

Adresse: Bregningevej 25, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 6002971  
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 10.04.2026



Stue i bolig 1 (ikke udlejet)



Udestue i bolig 1 (ikke udlejet)



Badeværelse i bolig 1 (ikke udlejet)



Køkken i bolig 2 (udlejet)



Stue i bolig 2 (udlejet)



Badeværelse i bolig 2 (udlejet)

Adresse: Bregningevej 25, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 950.000

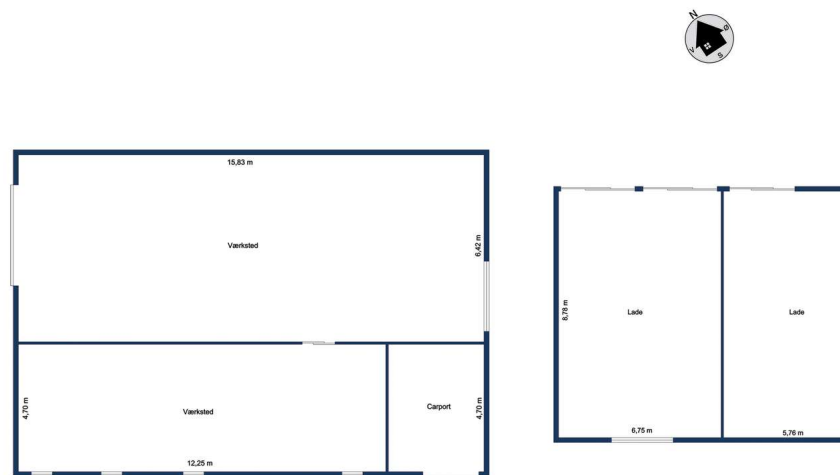
Sagsnr.: 6002971  
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 10.04.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



REAL

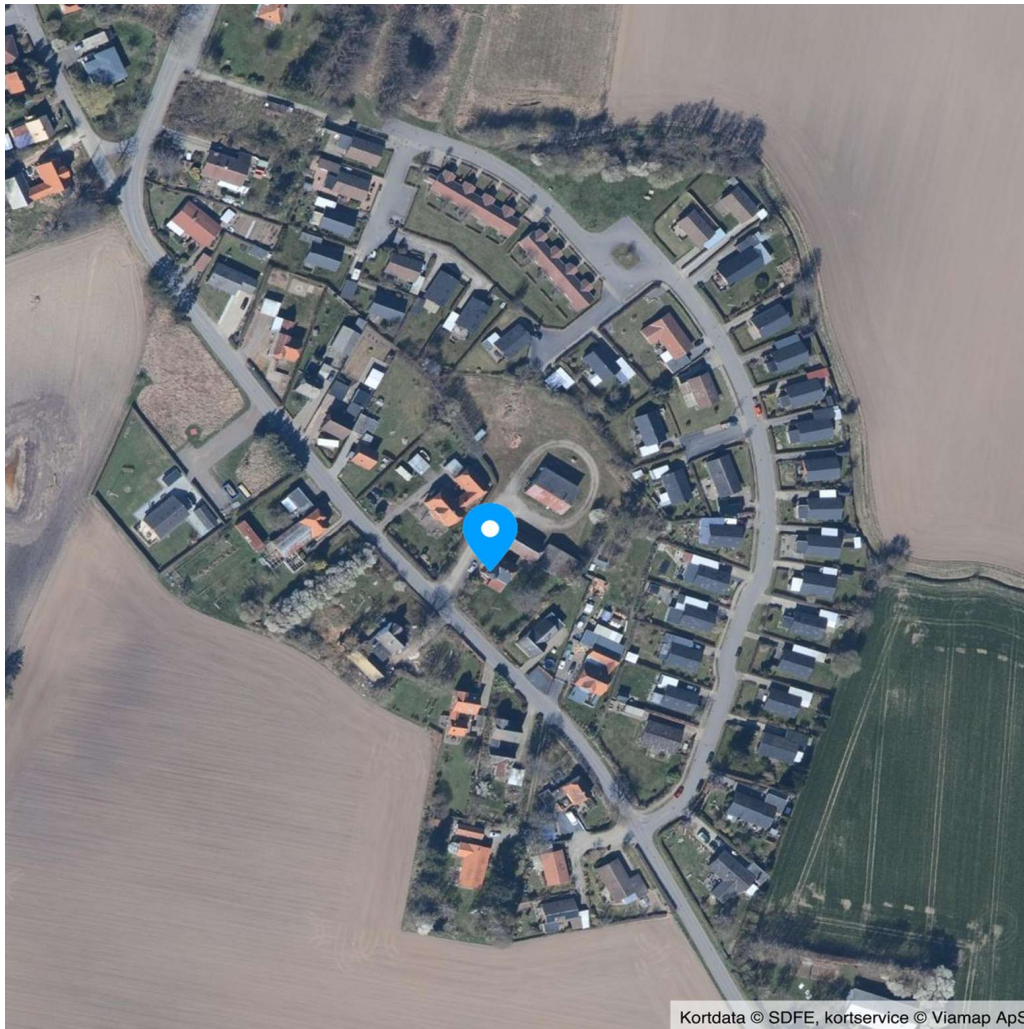
Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Bregningevej 25, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 950.000

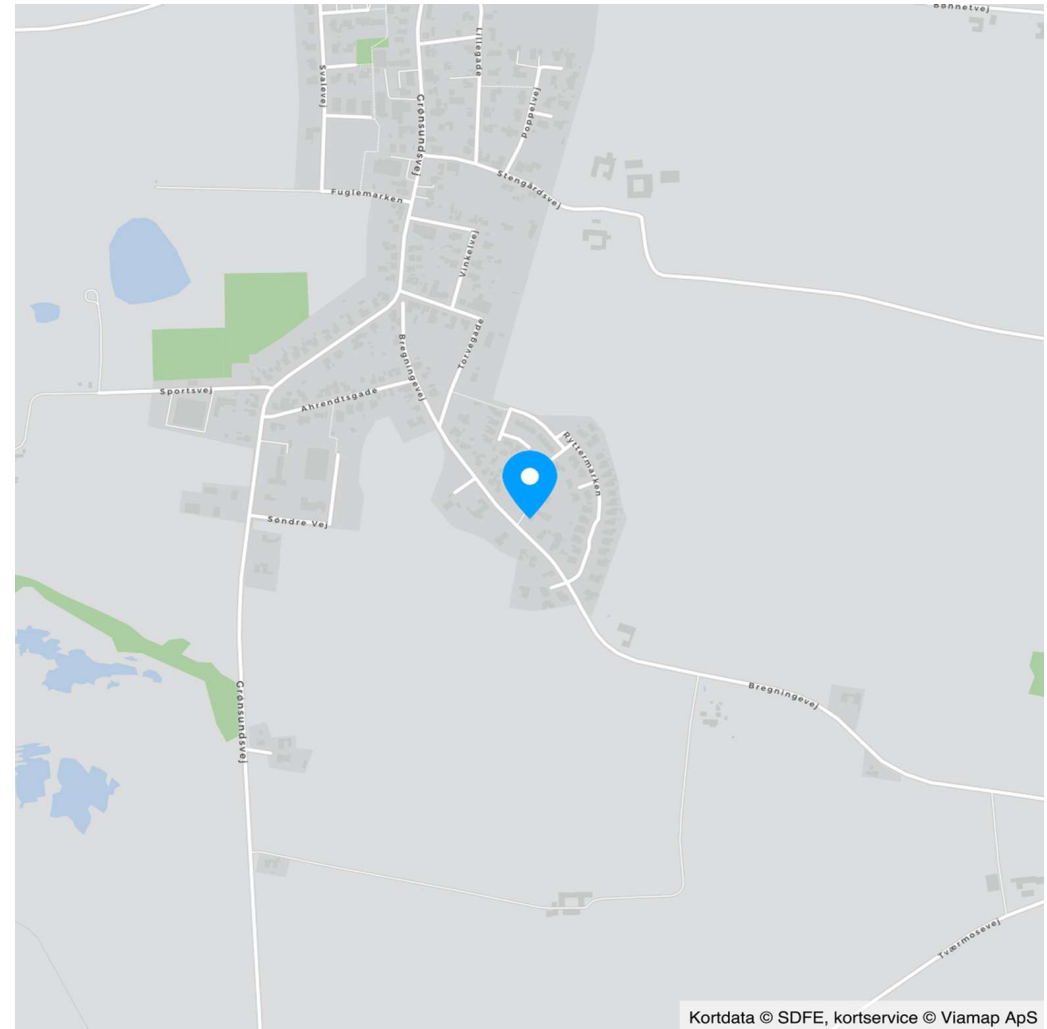
Sagsnr.: 6002971  
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 10.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Bolig 1 ligger forrest - Bolig 2 er baghuset



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Ligger i byen på 4.920 m2 stor grund

Adresse: Bregningevej 25, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 6002971  
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 1aq Horbelev By, Horbelev  
BFE-nr.: 3128990  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1926/1979

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 1.685.000  
Grundværdi: 856.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.348.000  
Grundlag for grundskyld: 684.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 4.920 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 475 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 232 m<sup>2</sup>  
- heraf fritliggende enfamiliehus 130 m<sup>2</sup>  
- heraf pt. udlejet 102 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.: 20 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 328 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 13.01.1920 - Dok om færdselsret mv  
- Nr. 2: 16.09.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se tillige akt AM451  
- Nr. 3: 12.08.1987 - Lokalplan nr. B5-1  
- Nr. 4: 17.12.1997 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv 30\_BF\_655

**Planer**

Kommuneplan STUB BE5 - Horbelev By  
Lokalplan STU B5-1 - Horbelev, Ældre Del af Horbelev

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: Bregningevej 25, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 6002971  
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Storstrøms Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0                                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

nr. 25 opvarmes med fjernvarme. Denne har været udlejet hvorfor forbrug ikke kendes.  
nr. 25b opvarmes med el (luft/luft varmepumpe og el radiatorer. Lejer er selv tilmeldt elaftale.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Bregningevej 25, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 6002971  
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 10.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.875	Kontantpris	kr.	950.000
Grundskyld	kr.	10.888	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Rottebekæmpelse 2026	kr.	366	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	20.000
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	I alt	kr.	977.550
Husforsikring sælgers præmie 2026	kr.	10.198			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 32.085

**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 5.247 md. / 62.969 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.182 md. / 50.178 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: 25.03.2026

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.

Jyske Bank og SparNord

Adresse: Bregningevej 25, Horbelev, 4871 Horbelev  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 6002971  
Ejerudgift/md.: kr. 2.674

Dato: 10.04.2026

#### 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.

#### Gæld udenfor købesummen:

#### **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.

#### **Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

#### **Jordforurening**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

#### **Lejerforhold**

Ejendommen er delvist udlejet, idet baghuset (Bregningevej 25b) er udlejet til privat lejer. Lejemålet er påbegyndt den 01.01.2025 og udgør kr. 5.500 pr. måned svarende til kr. 66.000 årligt. Lejer har indbetalt depositum på kr. 15.000, hvilket overtages af køber. Lejemålet er tidsubegrænset og kan opsiges i henhold til lejelovgivningens regler. Lejer afholder selv udgifter til el (opvarmes med el), mens vand leveres af udlejer. Lejemålet overtages af køber på uændrede vilkår.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.