

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



Orehoved Langgade 48 4840 Nørre Alslev

Pris	545.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.256 kr.
Netto	2.548 kr.
Ejerudgift (md)	1.539 kr.
Boligareal	112 m ²
Carport	65 m ²
Grundareal	800 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1959/1965
Sagsnummer	2026350
Ejendomstype	Villa
Energimærke	E

Rødstensvilla i eet plan - naturskønt beliggende nær den nye Storstrømsbro.

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: Orehoved Langgade 48, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026350
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 29.10.2026



Velkommen til Orehoved Langgade 48.

Etplansvilla fra år 1959 beliggende på 800 m2 velbeplantet grund. Beliggende nær den nye Storstrømsbro og det smukke kystområde ved Storstrømmen. Nemt at komme til Vordingborg, Nr. Alslev, Stubbekøbing og Sakskøbing.

Villaen opvarmes med luft til vand, som er leaset.

Ejendommen trænger til en kærlig hånd, så er du håndværker eller bare god til at sætte istand, så er denne villa måske lige noget for dig.

Villaen er indrettet med:

Entré / fordelingsgang. Køkken. Stor vinkelstue med udgang til terrasse. Værelse. Soveværelse med skabe. Badeværelse. Bryggers med luft til vand-varmeanlæg og vaskemaskine. Baggang, hvorfra der er udgang til overdækket og afskærmet terrasse. Depotrum/tidligere været anvendt til værelse. Garage/udhus.

Drivhus og gode steder, hvor man kan nyde de lune dage.

En god og central placering, og en etplansvilla med gode muligheder.

Ring og hør nærmere.

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: Anne Bogø Rasmussen

Adresse: Orehoved Langgade 48, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026350
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 29.10.2026



Set fra haven



Stue



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Orehoved Langgade 48, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026350
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 29.10.2026



Badeværelse



Køkken



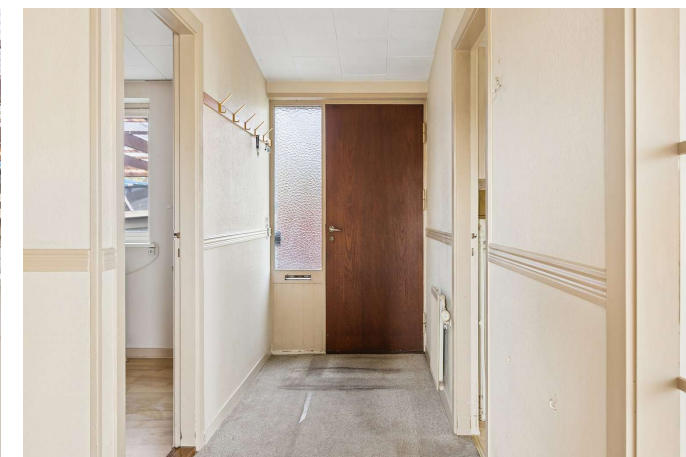
Soveværelse



Soveværelse



Værelse

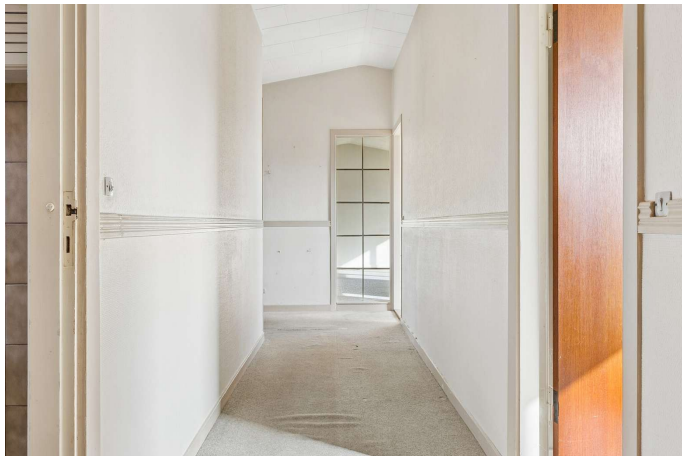


Entrè

Adresse: Orehoved Langgade 48, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026350
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 29.10.2026



Gang



Bryggers/depotrum



Depotrum



Indendørs



Overdækket og afskærmet terrasse



Gang

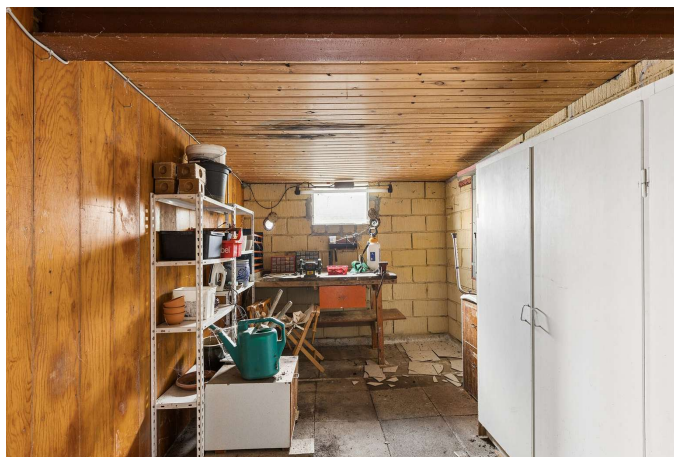
Adresse: Orehoved Langgade 48, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026350
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 29.10.2026



Værelse



Garage/udhus



Have



Set fra haven



Set fra haven



Have

Adresse: Orehoved Langgade 48, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026350
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 29.10.2026



Haven



Udendørs



Udendørs

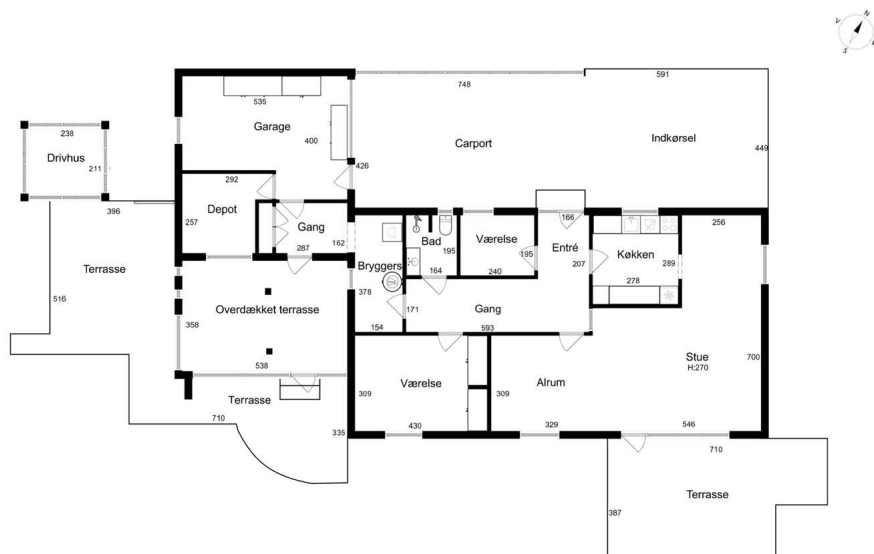
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Orehoved Langgade 48, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 545.000

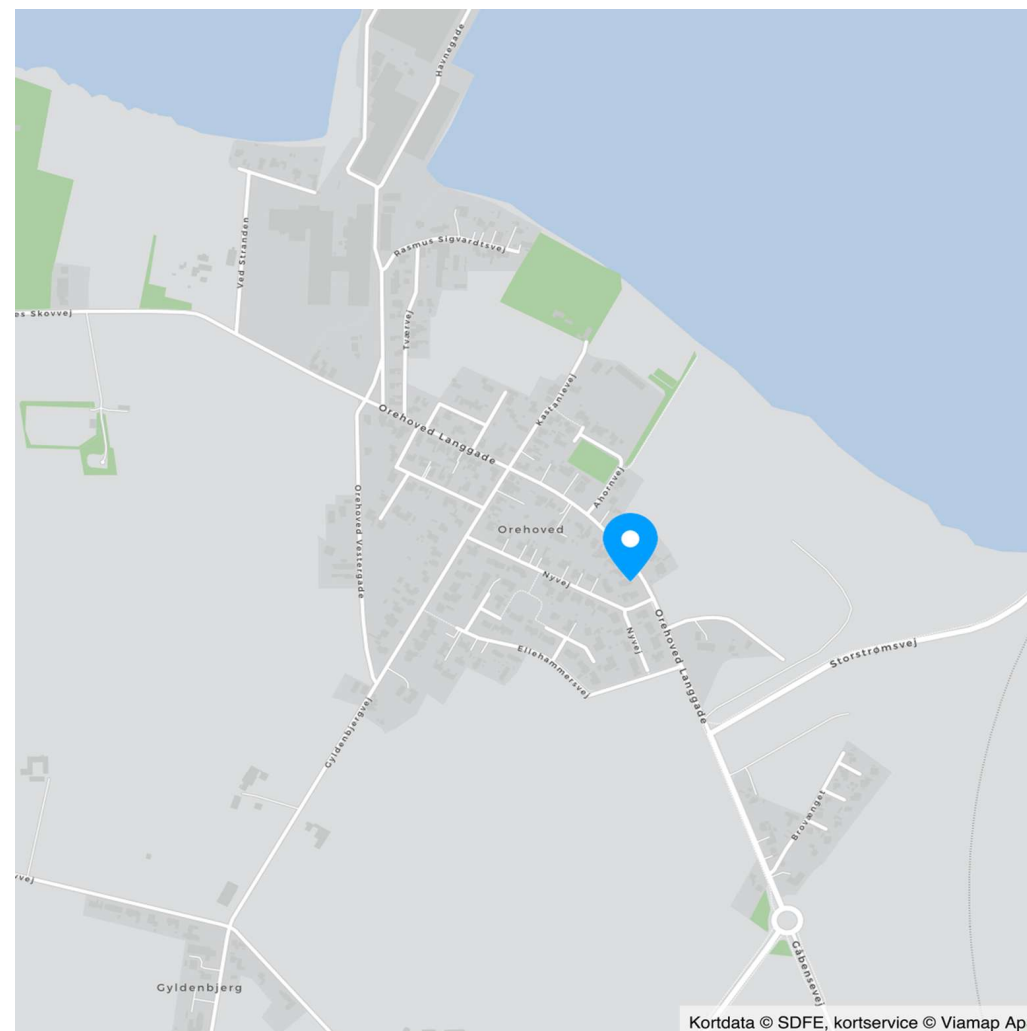
Sagsnr.: 2026350
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 29.10.2026



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



Dato: 29.10.2026

Adresse: Orehoved Langgade 48, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026350
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 29.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 19.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

OBS DER ER EN LEASING AFTALE MED BEST GREEN ApS på Luft til vand varmeanlæg, som overtages af ny ejer.
Denne kan dog opsiges, spørg efter betingelserne fra Best Green.

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 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 E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Orehoved Langgade 48, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 2026350
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 29.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.395	Kontantpris	kr.	545.000
Grundskyld	kr.	2.290	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Fast afgift til Best Green/luft til vand varmepumpe	kr.	7.100	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Husforsikring. Anslået	kr.	2.727	Genoplukningsgebyr til Best Green	kr.	375
Rottebekæmpelse	kr.	200	Overdragelsesgebyr til Best Green	kr.	1.500
			I alt	kr.	572.025
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.469			

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 3.256 md. / 39.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.548 md. / 30.579 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 5,0 %, 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: 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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Dato: 29.10.2026

Nr. 4: hovedstol kr. 560.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

- Varme 15.140 kWh x 1,01 kr. = 15.292 kr.
- Elektrisitetsfradrag 6.242 kWh = - 7.803 kr.
- Fast abonnement kr. 7.100
- I alt kr. 14.580

Genoplukning af vand og el

Renovation:

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.

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.

Der betales et conto varme til Best Green, spørge efter aftale grundlag, hvor vilkår fremgår.
Ud fra forbruget 2025 giver det følgende omkostning



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



Anne Bogø Rasmussen

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

abr@john-ole.dk