

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



Nyvej 22

4840 Nørre Alslev

Pris	785.000 kr.
Udbetaling	40.000 kr.
Brutto	4.332 kr.
Netto	3.451 kr.
Ejerudgift (md)	1.902 kr.
Boligareal	126 m ²
Garage	30 m ²
Grundareal	877 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1968
Sagsnummer	2026030
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C

Velholdt 1-plansvilla i rolige Orehoved - Tæt på 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: Nyvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 2026030
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.07.2026



I hyggelige og rolige Orehoved finder du Nyvej 22, en velholdt 1-plansvilla i gule sten og med god flisebelagt indkørsel, hvor du for enden finder garagen.

Boligen er indrettet som følgende:

Du træder ind i den rummelige entré med fin plads til overtøjet. Herfra har du via fordelingsgangen adgang til tre fornuftige værelser samt et stort bryggers med god bordplads og plads til vaskemaskinen. Der er ligeledes selvstændig indgang udefra til bryggerset.

Fra fordelingsgangen har du ligeledes adgang til badeværelset med brus, toilet og vask.

Ydermere har du en rummelig stue med fint lysindfald fra større vinduesparti. Herfra er også udgang til flisebelagt terrasse. Stuemiljøet rummer god plads til sofaarrangementet og spiseplads. Fra stuen har du også adgang til køkkenet.

Udvendigt finder du den lange indkørsel med god garage. Haven fremstår utrolig hyggelig, og byder på massere af gode solkroge.

Du er fra adressen beliggende cirka 10 minutters kørsel fra både Vordingborg og Nørre Alslev, som begge byder på både station, indkøb, skoler, fritidsaktiviteter og meget mere.

Alt i alt en velholdt ejendom der giver gode muligheder for at sætte sit eget præg.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Aksel Høst Hansen

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: Nyvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 2026030
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.07.2026



Udendørs



Stue



Stue



Stue



Stue



Spisestue

Adresse: Nyvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 2026030
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.07.2026



Spisestue



Køkken



Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Nyvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 2026030
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.07.2026



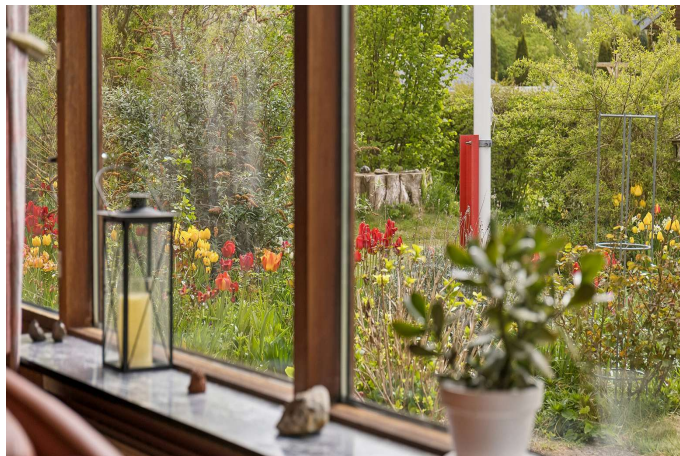
Arbejdsværelse



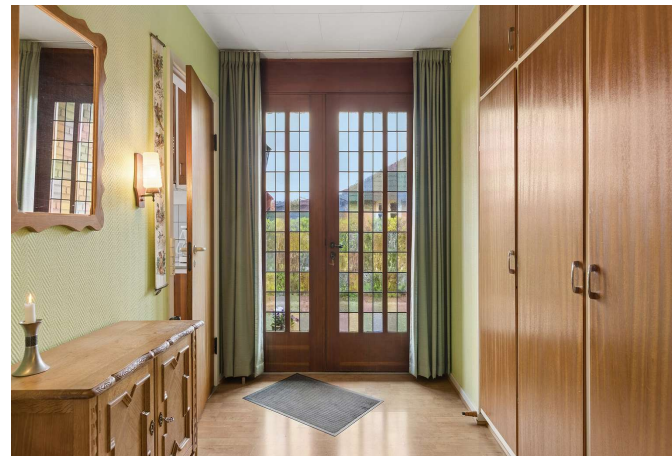
Badeværelse



bryggers



Indendørs



Gang



Gang

Adresse: Nyvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 2026030
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.07.2026



Indendørs



Udendørs



Set fra vejen



Udendørs



Udendørs



Udendørs

Adresse: Nyvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 2026030
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.07.2026



Udendørs



Udendørs

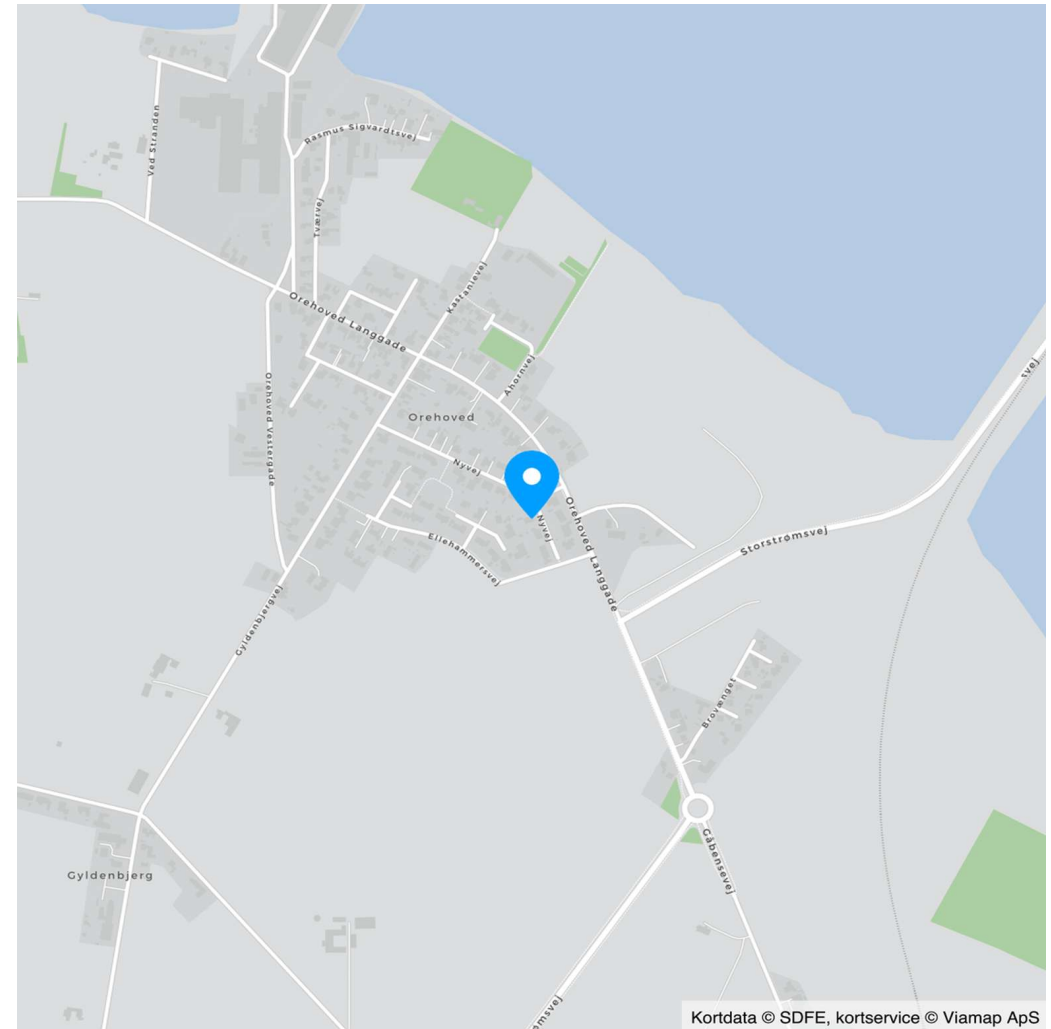
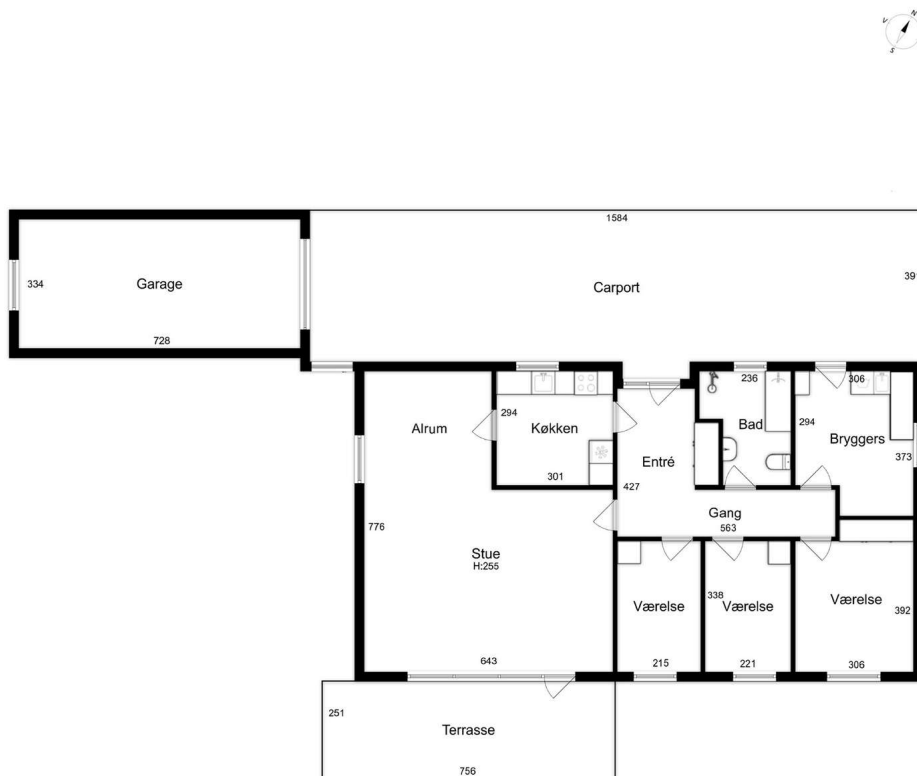


Luftfoto

Adresse: Nyvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 2026030
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.07.2026



Adresse: Nyvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 2026030
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 3cm Nr. Vedby By, Nr. Vedby
BFE-nr.: 3121205
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 654.000
Grundværdi: 207.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 523.200
Grundlag for grundskyld: 165.600

Arealer**

Grundareal: 877 m²
Boligareal i alt: 126 m²
Øvrige arealer:
Garage: 30 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: 30.01.1958 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 19.05.1988 - Dok om vej mv

Planer

Kommuneplan NALS BE6 - Afgrænset landsby - Orehoved

Tilbehør:

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

Emhætte (Voss), Komfur (Voss, Lyset i ovnen virker IKKE.), Køleskab (Electrolux), Fryser (Frigor), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nyvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 2026030
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.07.2026

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: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Andre forhold af væsentlig betydning - Salgsopstilling

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

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: 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

Adresse: Nyvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
 Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 2026030
 Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.07.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 2.668	Kontantpris	kr.	785.000
Grundskyld	kr. 2.633	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr. 3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Grundejerforening	kr. 300	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr. 6.306	I alt	kr.	808.772
Rottebekæmpelse	kr. 197			
Leasing af varmepumpe, anslået	kr. 6.960			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 22.822			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.332 md. / 51.989 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.451 md. / 41.415 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.

Adresse: Nyvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 2026030
Ejerudgift/md.: kr. 1.902

Dato: 03.07.2026

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. 315.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Nyvej Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej



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



Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk