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

Charmerende villa fra 1902, moderniseret og skøn beliggenhed

Orevej 88

4850 Stubbekøbing

Pris	945.000 kr.
Udbetaling	50.000 kr.
Brutto	5.215 kr.
Netto	4.156 kr.
Ejerudgift (md)	1.309 kr.
Boligareal	159 m^2
Kælderareal	14 m^2
Udhus	28 m^2
Grundareal	2.178 m^2
Værelser	5
Antal plan	3
Byggeår	1902/1921
Sagsnummer	23423
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ F

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

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: Orevej 88, Ore, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 23423
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 27.08.2026

Velkommen til denne charmerende villa fra 1902, der forener historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Ejendommen er blevet opdateret med energivinduer omkring 2016 og et godt pillefyr, hvilket sikrer en komfortabel og energieffektiv boligoplevelse. Denne skønne ejendom tilbyder en fleksibel indretning, hvor stueetagen fungerer perfekt til dagligdagen, mens førstesalen kan anvendes som gæsteområde eller børneværelser.

Indenfor byder huset på et flot moderniseret badeværelse udstyret med gulvvarme, der giver ekstra komfort på de kølige morgener. Den hyggelige vinkelstue har rigelig plads til både opholdsområde og spiseafdeling samt direkte adgang til en dejlig terrasse, hvor du kan nyde solrige dage og aftener i selskab med familie og venner. Det pæne hvide elementkøkken inkluderer en lille spiseplads, ideel til hurtige måltider eller morgenkaffen.

Ejendommen fremstår i flot stand og er velegnet som både helårshus eller flexbolig for dem, der ønsker at kombinere det bedste af begge verdener. Udenfor finder du en stor have omgivet af åbne marker, hvilket giver masser af plads til leg og afslapning i naturskønne omgivelser.

Beliggenheden tæt på Stubbekøbing gør det nemt at få adgang til alle nødvendige faciliteter såsom indkøbsmuligheder i den hyggelige bymidte med havnemiljø samt skolemuligheder. Derudover ligger Ore Strandpark lige i nærheden og med Næsgaardområdet, som tilbyder masser af skøn natur og vandaktiviteter for hele familien.

Sælger oplyser, at der skal kloakeres i området!

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: Lasse Øster Dalsgaard

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Orevej 88, Ore, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 23423
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 27.08.2026

Have

Køkken

Køkken

Køkken

Spisestue

Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

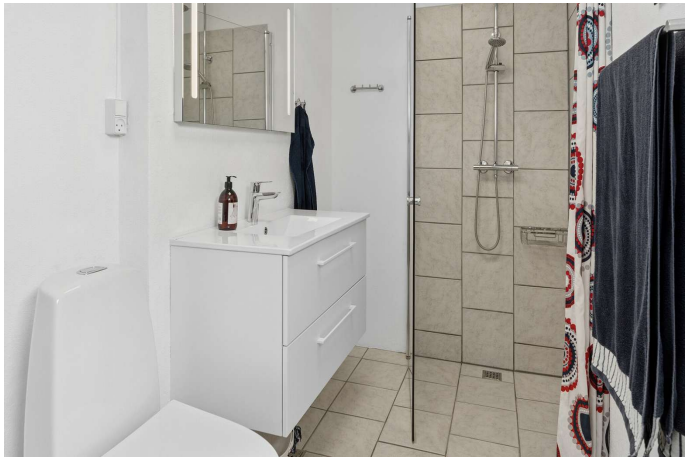
Adresse: Orevej 88, Ore, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 23423
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 27.08.2026

Stue

Stue



Badeværelse

Badeværelse

Soveværelse

Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Orevej 88, Ore, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 23423
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 27.08.2026

Værelse

Arbejdsværelse

Entré

Værelse

Terrasse

Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Orevej 88, Ore, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 23423
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 27.08.2026

Have

Set fra haven

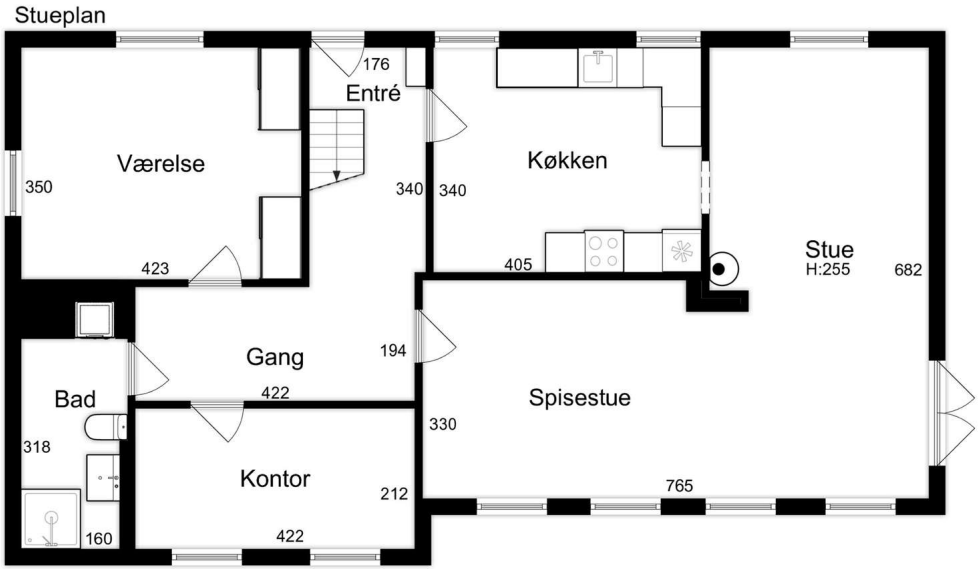
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

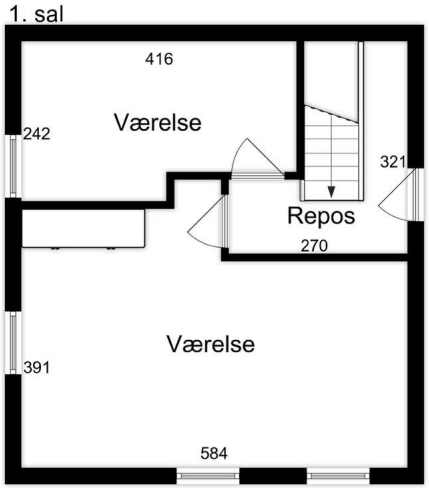
Adresse: Orevej 88, Ore, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 23423
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 27.08.2026



Stueplan



1. sal

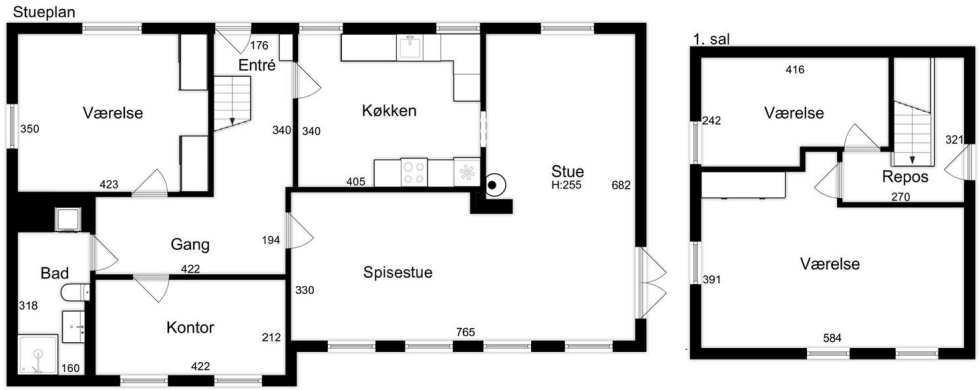
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

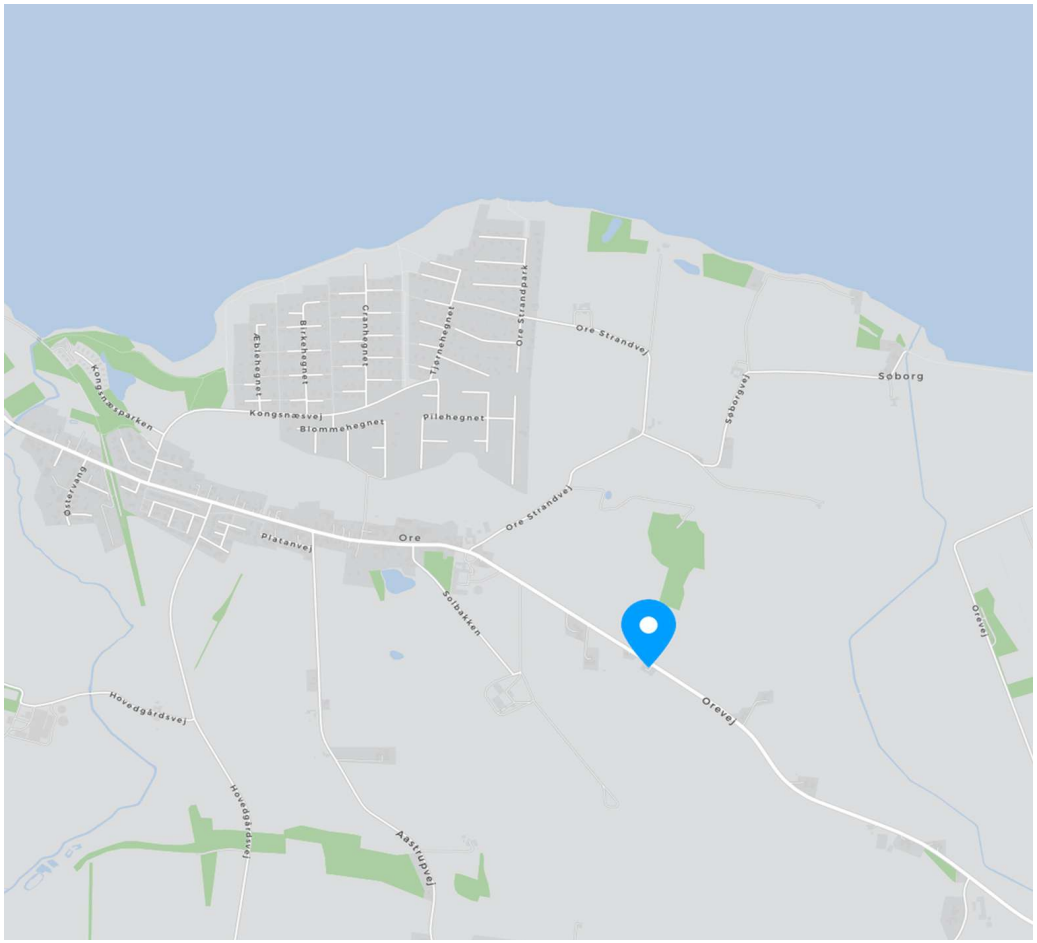
Adresse: Orevej 88, Ore, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 23423
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 27.08.2026



Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Orevej 88, Ore, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 23423
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 27.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	15a Ore By, Åstrup
BFE-nr.:	3125857
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1902/1921

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	623.000
Grundværdi:	176.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	498.400
Grundlag for grundskyld:	140.800

Arealer**

Grundareal:	2.178 m^2
Boligareal i alt:	159 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	14 m^2
Udhus:	28 m^2

** 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: 23.05.1970 - Dok om adgangsbegrænsning mv -
- Nr. 2: 12.12.1979 - Dok om byggelinier mv Vedr 3-Q MAG 30_BH_585
Vedr. matr.nr. 177 og 211: Overført fra 30UMA0001sby/1320
- Nr. 3: 05.03.1986 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Planer
Ingen

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

Keramisk komfur (1 pl defekt) mrk. Gorenje, emhætte mrk. ukendt, køle-/fryseskab mrk. Samsung, opvaskemaskine mrk. Bosch, vaskemaskine mrk. Miele, tørretumbler mrk. Siemens, brændeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Orevej 88, Ore, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 23423
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 27.08.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendommen er forsikret i Tryg - præmie er anslået.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 26.500 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Pillefyr
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + F

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Fibernet:
Der er indlagt Fibernet.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
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 - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Orevej 88, Ore, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 23423
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 27.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.542
Grundskyld	kr.	2.239
Renovation	kr.	3.758
Skorstensfejning	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	164
Husforsikring	kr.	6.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.703

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	945.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	14.970
I alt	kr.	967.520

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

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 5.215 md. / 62.579 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.156 md. / 49.867 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: 31.07.2026
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.

 COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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: Orevej 88, Ore, 4850 Stubbekøbing Kontantpris: kr. 945.000	Sagsnr.: 23423 Ejerudgift/md.: kr. 1.309	Dato: 27.08.2026

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 - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.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 Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199
post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881
ld@john-ole.dk