



REAL

Bjerregårdsvej 3, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	182
Kontant	1.850.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.563	Grund m ²	6.450
Byggeår	1925	Energimærke	E

Sagsnr. **6003034**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / 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: Bjerregårdsvej 3, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6003034
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 29.05.2026



Familiebolig med 4 værelser og 628 m2 udelænger

Forestil jer at vågne op til stilheden fra det åbne land, hvor udsigten strækker sig over markerne, og hvor naturen danner rammen om hverdagen.

På Bjerregårdsvej 3 får I netop dette – en ejendom med sjæl, plads og masser af muligheder.

Her bor I i fredelige omgivelser med højt til himlen og luft omkring jer, men med masser af ladebygninger, der kan bruges til alverdens, her er meget kort afstand til Horreby skole, Brugsen Coma, fritidsaktiviteter og naturoplevelser i både skov og ved strand.

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: Jakob T. Nielsen



Adresse: Bjerregårdsvej 3, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6003034
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 29.05.2026

Et hjem med plads til livet

Boligen rummer 182 m² og fremstår lys og indbydende med en god og funktionel indretning, der gør det nemt at få hverdagen til at fungere.

Husets naturlige samlingspunkt er den store stue, hvor lyset strømmer ind gennem vinduerne, og hvor der er god plads til både afslapning og samvær. Herfra træder I videre ud i udestuen – et skønt ekstra rum, hvor årstiderne kan nydes i rolige omgivelser med udsigt til haven og det åbne landskab.

Køkkenet ligger centralt i hjemmet og indbyder til både madlavning og hyggelige stunder. I forlængelse heraf finder I både viktualierum og et praktisk bryggers med egen indgang – ideelt til den aktive hverdag.

Stueplan rummer desuden værelse, bryggers og pænt badeværelse.

På førstesalen åbner boligen sig op med en stor repos – et oplagt sted til tv-stue, hjemmearbejdsplads eller børnenes egen afdeling.

Herudover finder I 3 gode værelser, som alle har en fin størrelse og mange anvendelsesmuligheder. Uanset om I har brug for børneværelser, kontor eller gæsteplads, er rammerne her. Badeværelset på etagen er rummeligt og funktionelt med et moderne udtryk.

Udbygninger med potentiale

Til ejendommen hører flere store udbygninger på i alt betydelige kvadratmeter – herunder lader på 250 m², 108 m² og 270 m² samt et fyrrum på 54 m².

Her er plads til drømme og projekter! Værksted, opbevaring, hobby, mindre erhverv eller måske dyrehold – kun fantasien sætter grænser. Er I heste mennesker ligger Bellingegård tæt på der har ridehus faciliteter.

Grund og omgivelser

Ejendommen vil i forbindelse med salget blive udstykket til en grund på ca. 6.450 m², hvilket giver en god balance mellem plads og overskuelighed. Her får I stadig rig mulighed for udeliv, have og frihed – alt sammen omgivet af natur og med en fantastisk udsigt.

Få minutter fra ejendommen finder I Corzelitze, hvor skov og vand smelter sammen i et roligt og naturskønt område. Her møder I det stille vand i Guldborgsund, små stier gennem skoven og en stemning af ægte landlig idyl – perfekt til både morgenløbeturen og de lange sommeraftener ved vandet.

Bjerregårdsvej 3 er ikke bare en bolig – det er et sted, hvor man kan skabe sig en hverdag med ro, nærvær og plads til at leve.

Her er mulighederne mange, og rammerne er allerede sat.

Adresse: Bjerregårdsvej 3, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6003034
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 29.05.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



udestue

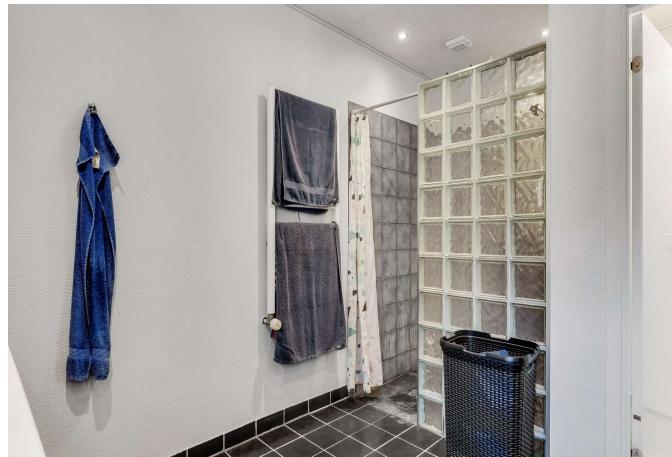
Adresse: Bjerregårdsvej 3, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6003034
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 29.05.2026



Værelse i stueplan



Badeværelse i stueplan



På 1. sal er der 3 værelser



Badeværelse på 1. sal



Bryggers



Fyrrum på 54m2 med træpillefyr

Adresse: Bjerregårdsvej 3, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6003034
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

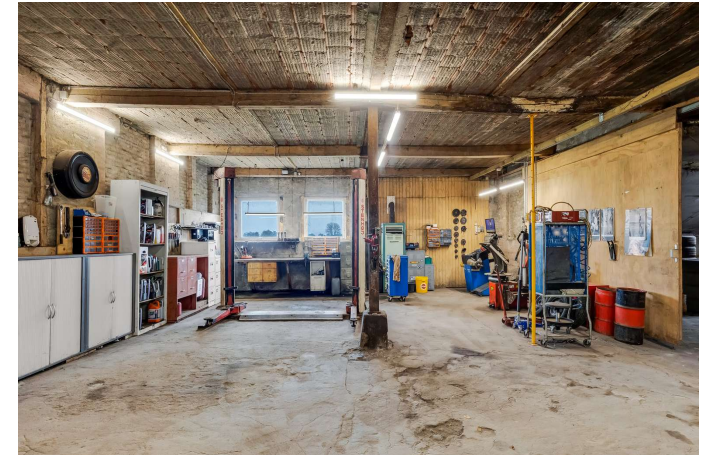
Dato: 29.05.2026



Der er lader på 250 m2, 108 m2, 270 m2.



Der er lader på 250 m2, 108 m2, 270 m2.



Der er lader på 250 m2, 108 m2, 270 m2.



Have



Facade

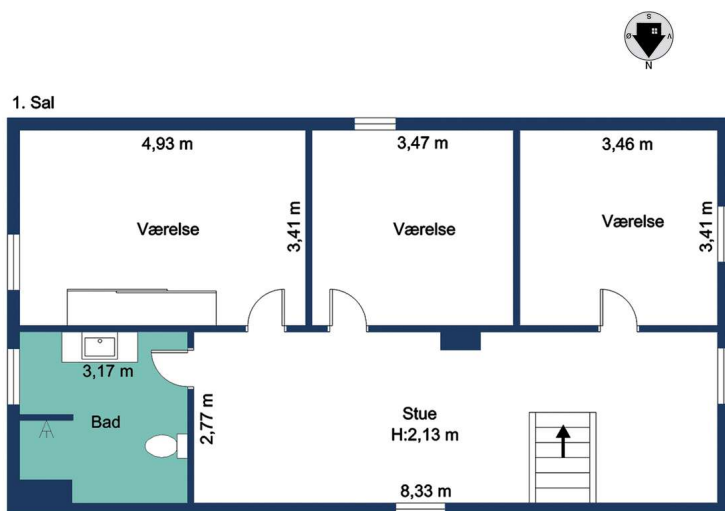


Fri fra naboer

Adresse: Bjerregårdsvej 3, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6003034
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

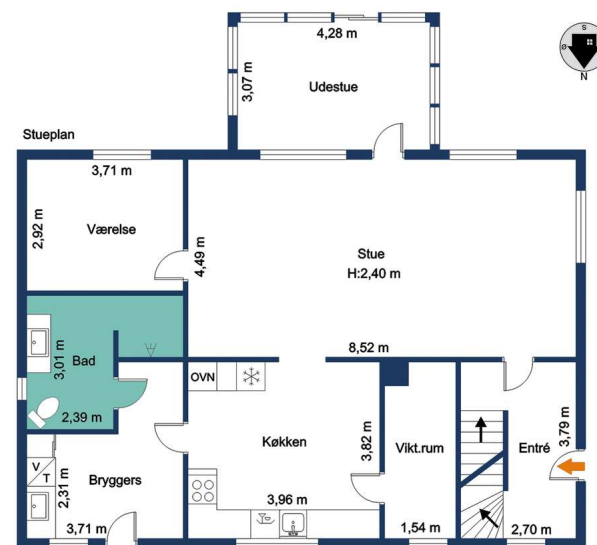
Dato: 29.05.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Bjerregårdsvej 3, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6003034
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Bolig
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 46b Nr. Ørslev By, Horreby
BFE-nr.: 1349406
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1925

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.850.000
Grundværdi: 350.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.480.000
Grundlag for grundskyld: 280.000

Arealer**

Grundareal: 6.450 m²
Boligareal i alt: 182 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 7 m²
Indbygget udestue el. lign.: 14 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 250 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 108 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 270 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 54 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: 01.01.1585 - Dok om grøft mv, Vedr 11G
- Nr. 2: 24.10.1940 - Dok om grøft mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 11G
- Nr. 3: 07.01.1967 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
- Nr. 4: 25.03.1970 - Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 46B -
- Nr. 5: 25.03.1970 - Dok om adgangs begrænsning mv -
- Nr. 6: 03.10.1977 - Dok om byggelinier mv 30_BH_500
- Nr. 7: 08.10.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, se tillige akt AM451
- Nr. 8: 22.04.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv ER RETTELIGT LYST 21.04.1986 -
- Nr. 9: 17.12.2013 - DEKLARATION om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

(Hårde hvidevarer i køkken medfølger uden ansvar for effekt og stand.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bjerregårdsvej 3, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6003034
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Landbrug
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens grundareal efter udstykning m.v.

Det vurderes at ejendommens grundareal vil være anslået ca. 6.450 m² efter udstykning. I forbindelse med udstykning, skal sælger bibeholde adgang til det jordstykke, som sælger beholder, som skal ske på den nordlige side af ejendommen, hvilket skal fremgå af det skøde som køber af bygningssættet skal have udarbejdet. RealMæglerne koordinerer dette med landinspektør og sender købers rådgiver de nødvendige oplysninger/dokumenter.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.800 Forbrug: 8.753
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Tidligere ejer har jf. energimærket oplyst et pilleforbrug på 8 paller pr. år svarende til 6.720 kg træpiller.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

Ejendom vurderet som landbrugsejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

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 E



Adresse: Bjerregårdsvej 3, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6003034
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.548	Kontantpris	kr.	1.850.000
Grundskyld	kr.	4.452	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Husforsikring (sælgers præmie)	kr.	14.244	I alt	kr.	1.872.950
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	100			
Skorstensfejder ansl.	kr.	650	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.752			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.186 md. / 122.235 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.119 md. / 97.429 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: 30.04.2026

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: Bjerregårdsvej 3, Nr Ørslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.850.000

Sagsnr.: 6003034
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 29.05.2026

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. 10: hovedstol kr. 1.798.000

Nr. 11: hovedstol kr. 340.000

Nr. 12: hovedstol kr. 350.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.