



REAL

Gåbense Strandvej 23, 4840 Nørre Alslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	122
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.081	Grund m ²	735
Byggeår	1909	Energimærke	+ G

Sagsnr. **13400120**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

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: Gåbense Strandvej 23, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 13400120
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 08.07.2026



Charmerende helårsbolig med flexbolig status ved Gåbense Strand med udsigt, lys og en skøn grøn grund

På Gåbense Strandvej 23 får du en helårsvilla som har flexbolig status, hvor beliggenheden gør noget helt særligt ved oplevelsen. Her bor du tæt på vandet, Gåbense Strand, åbne marker og naturen omkring dig. Der er ro, luft og et kig ud i omgivelserne, som er svært at gengive på billeder. Det skal opleves!

Boligen rummer 122 kvm og 4 værelser, og her er masser af muligheder for dig, der gerne vil skabe dit eget sted. Huset har en ærlig og hyggelig karakter med flotte lysindfald, synlige bjælker, brændeovn og flere gode rum, hvor man allerede fornemmer charmen – men også tydeligt kan se potentialet.

I stueplan får du et dejligt opholdsmiljø, hvor stue og spiseplads hænger godt sammen. Her er plads til både spisebord, sofaafdeling og hverdagsliv, og lyset falder flot ind gennem vinduerne. Brændeovnen giver rummet en hyggelig tyngde, og de franske døre skaber en fin forbindelse mellem rummene.

Køkkenet ligger centralt i boligen og i åben forbindelse til stuen og har en god størrelse til hverdagen. Derudover får du et praktisk bryggers med egen indgang, hvilket fungerer rigtig godt, når man kommer ind fra haven, stranden eller bare har brug for en mere praktisk adgang i hverdagen.

På førstesalen ligger flere gode rum med synlige bjælker, skråvægge og kig ud over området. Her er en helt særlig sommerhusagtig ro, samtidig med at boligen kan bruges som helårshjem. Rummen kan indrettes som soveværelser, kontor, gæsteværelse eller børneværelser alt efter behov.

Udenfor venter en skøn grøn grund med god plads til udeliv, terrasser, leg, køkkenhave eller bare rolige dage i solen. Her er plads omkring sig, og det giver boligen en frihed, som mange drømmer om.

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.

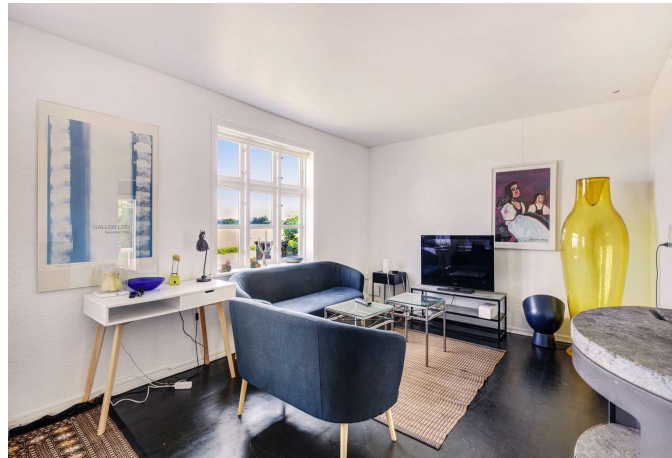
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Gåbense Strandvej 23, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 13400120
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 08.07.2026



Adresse: Gåbense Strandvej 23, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 13400120
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 08.07.2026

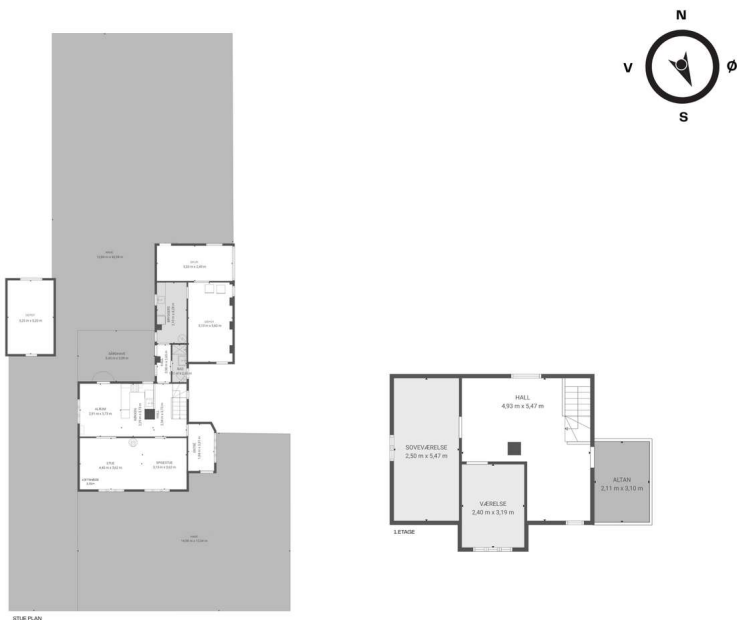




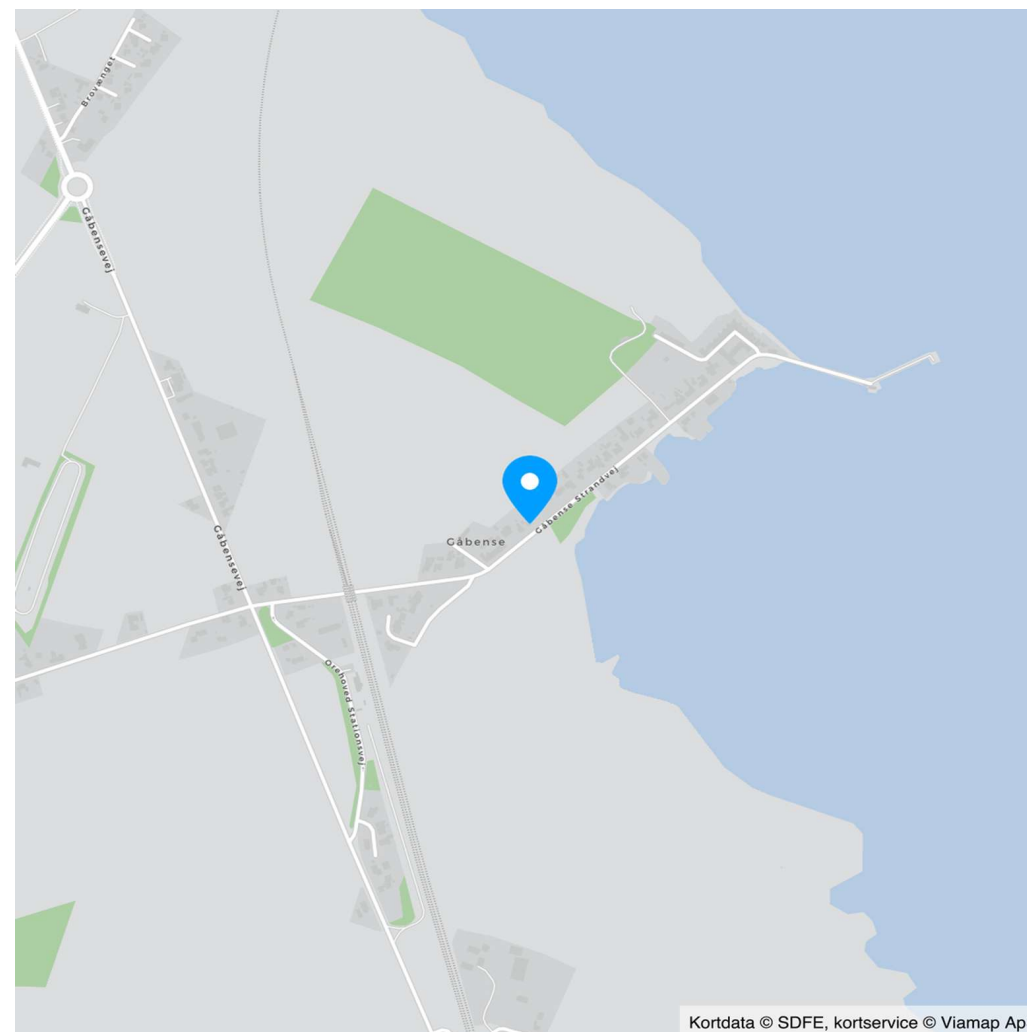
Adresse: Gåbense Strandvej 23, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 13400120
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 08.07.2026



Vejledning: planlægning og uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Gåbense Strandvej 23, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 13400120
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 1ac Gåbense, Nr. Vedby
BFE-nr.: 3120977
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1909

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.516.000
Grundværdi: 899.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.212.800
Grundlag for grundskyld: 719.200

Arealer**

Grundareal: 735 m²
Boligareal i alt: 122 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 30 m²
Garage: 16 m²
Udhus: 14 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: 21.06.1864 - Dok om sten og grus mv
- Nr. 2: 22.02.1910 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 07.10.1931 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 16.10.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
- Nr. 5: 23.10.2000 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 24.01.2013 - Deklaration om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning

Planer

Kommuneplan NALS BE5 - Afgrænset landsby - Gåbense

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: Gåbense Strandvej 23, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 13400120
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 08.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening byzone

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

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

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

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 + G



Adresse: Gåbense Strandvej 23, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 13400120
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 08.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.185	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	11.435	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation, anslået	kr.	3.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.513.350
Skorstensfejer, anslået	kr.	700			
Forsikring, anslået	kr.	3.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.971			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.517 md. / 78.199 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: Gåbense Strandvej 23, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 13400120
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 08.07.2026

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. 7: hovedstol kr. 1.080.000

Nr. 8: hovedstol kr. 270.000

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

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.