

REAL



Gårdhaven 3 - Ørslev, 4760 Vordingborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	157
Kontant	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.689	Grund m ²	791
Byggeår	2002	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4775**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

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: Gårdhaven 3 - Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4775
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 12.08.2026



KVALITETSVILLA FRA 2002 - RAR OG TIDSLØS ATMOSFÆRE

Gårdhaven er en lillebitte, blind villavej trygt og centralt beliggende i Ørslev. Her inviterer vi ud på en tur i og omkring en nyere etplansvilla fra 2002, som rummer 157 gode kvadratmeter med fjernvarme fra 2023. Ejendommen byder på en sydvendt, solrig have og store, dejlige terrassearealer – alt sammen et rigtig godt hjem både til såvel unge par som børnefamilier eller de modne købere.

Man ankommer via indkørsel med carport og tilstødende udhus. Fliserne snor sig hele vejen om huset, og flisegangene udmunder sig særligt i en stor, sydvendt terrasse, hvor grillmiddagene oplagt hører hjemme. Der er markiser, hvis varmen endda skulle blive for meget af det gode, og hækken er tæt og høj, så udelivet er helt ugeneret. Derudover er det meste af haven anlagt med græs, hvilket holder vedligeholdelsesniveauet betragteligt nede – her skal være tid til afslapning.

Selve huset er indflytningsklart og i god stand. Entréen byder velkommen, og gulvvarmen går igen i alle rum. I skal indrette jer på tre værelser, og derudover byder boligen på både badeværelse og gæstebadeværelse samt et bryggers, et åbent køkken og store, dejlige opholdsrum. Boligen opleves generelt meget lys og venlig, så I kan let forestille jer indretningen og livet i jeres nye rammer.

Ørslev har en rar landsbystemning over sig med nærliggende vejboder og bugtende marker. I får hjemme i et roligt parcelhuskvarter med omtrent en kilometers radius – for det meste meget kortere endnu – til alt, hvad I skal bruge til daglig. Det gælder bl.a. indkøb, pizzeria, genbrugsstation, dagtilbud, skole, SFO og fritidsaktiviteter, hvor man både mødes på boldbanerne, i hallen, i Ørslev Egnshus og i de pæne omgivelser omkring mosen og spejderhytten. Endelig fører den sikre cykelsti til købstaden Vordingborg – i bil tager turen godt fem minutter – mens pendleren kan nå København på en times tid.

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: Kim K Pedersen

Adresse: Gårdhaven 3 - Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4775
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 12.08.2026



Køkken/alrum



Køkken/alrum



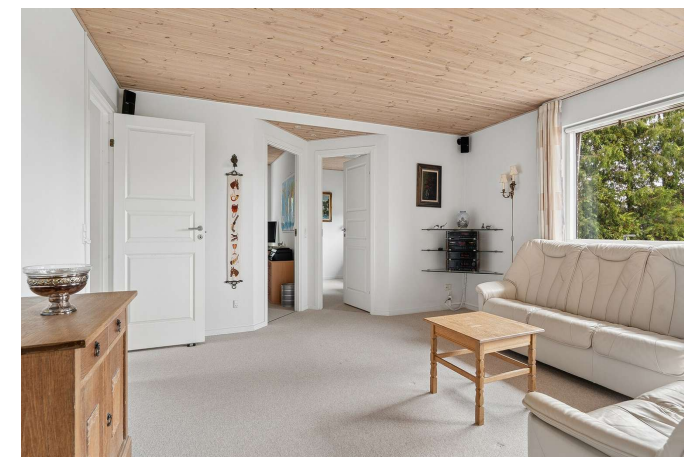
Køkken/alrum



Køkken/alrum



Stue



Stue

Adresse: Gårdhaven 3 - Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4775
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

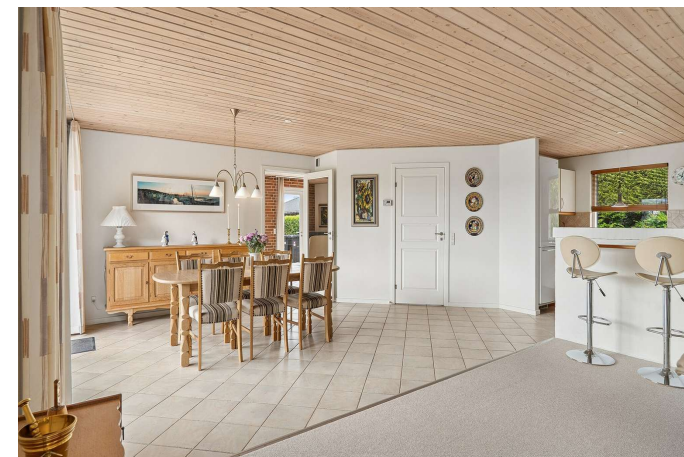
Dato: 12.08.2026



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Hyggestue



Hyggestue

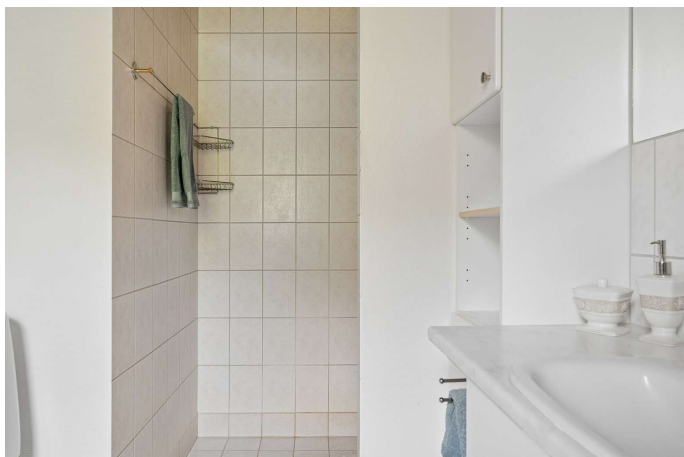


Badeværelse

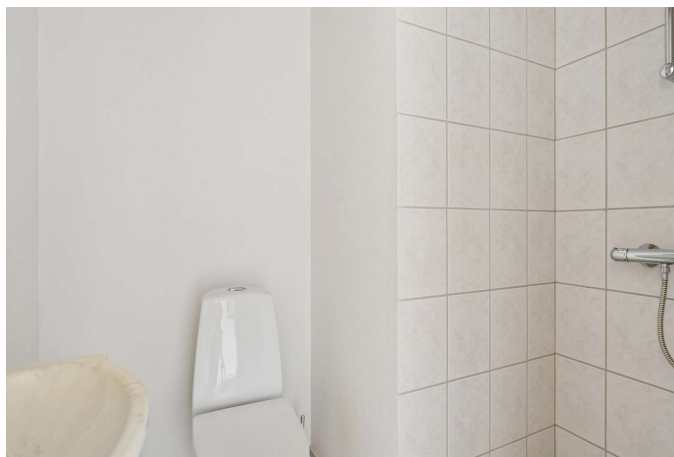
Adresse: Gårdhaven 3 - Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4775
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 12.08.2026



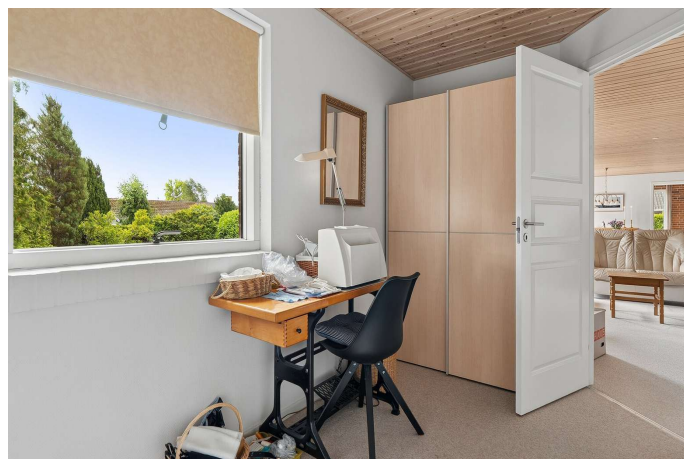
Badeværelse



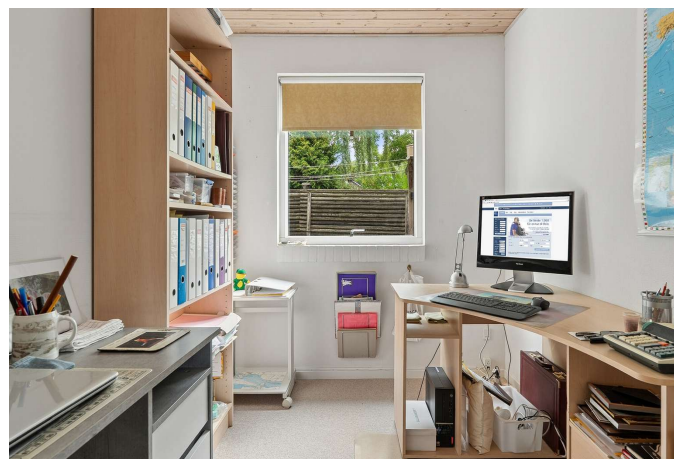
Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse

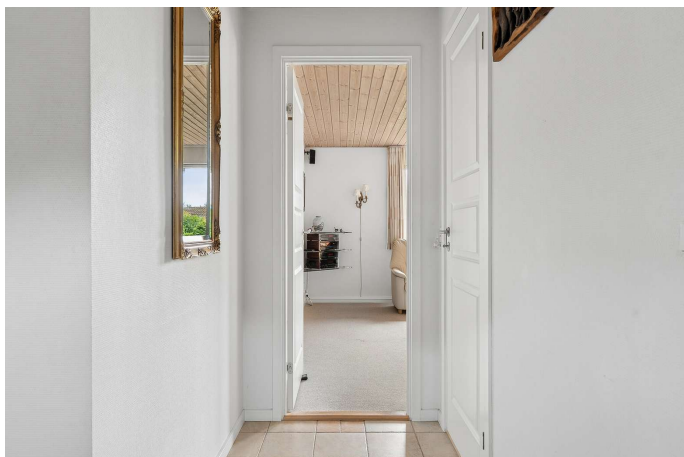


Bryggers

Adresse: Gårdhaven 3 - Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4775
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 12.08.2026



Entre / gang



Ejendommen



Dejligt terrasseområde



Terrasseområde



Terrasse med markise



Stort terrasseområde

Adresse: Gårdhaven 3 - Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4775
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 12.08.2026



Stort terrasseområde



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

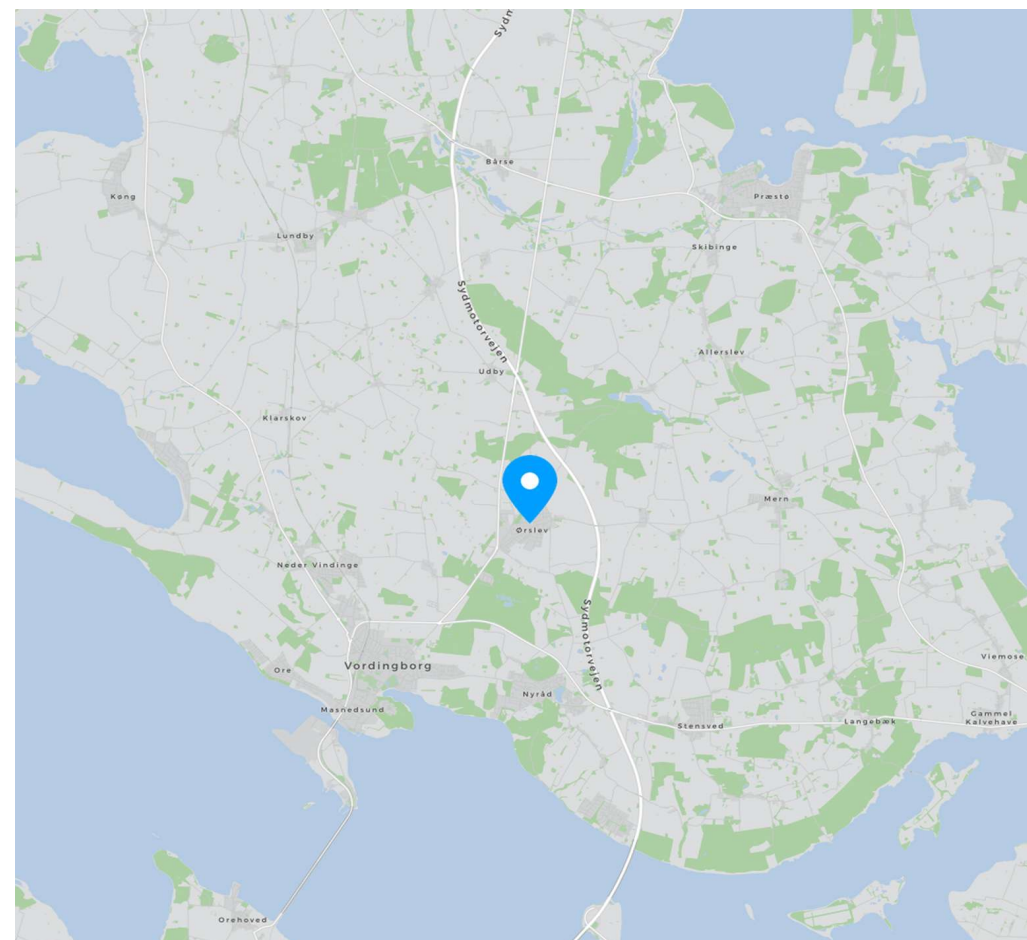
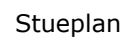


Haven



Haven

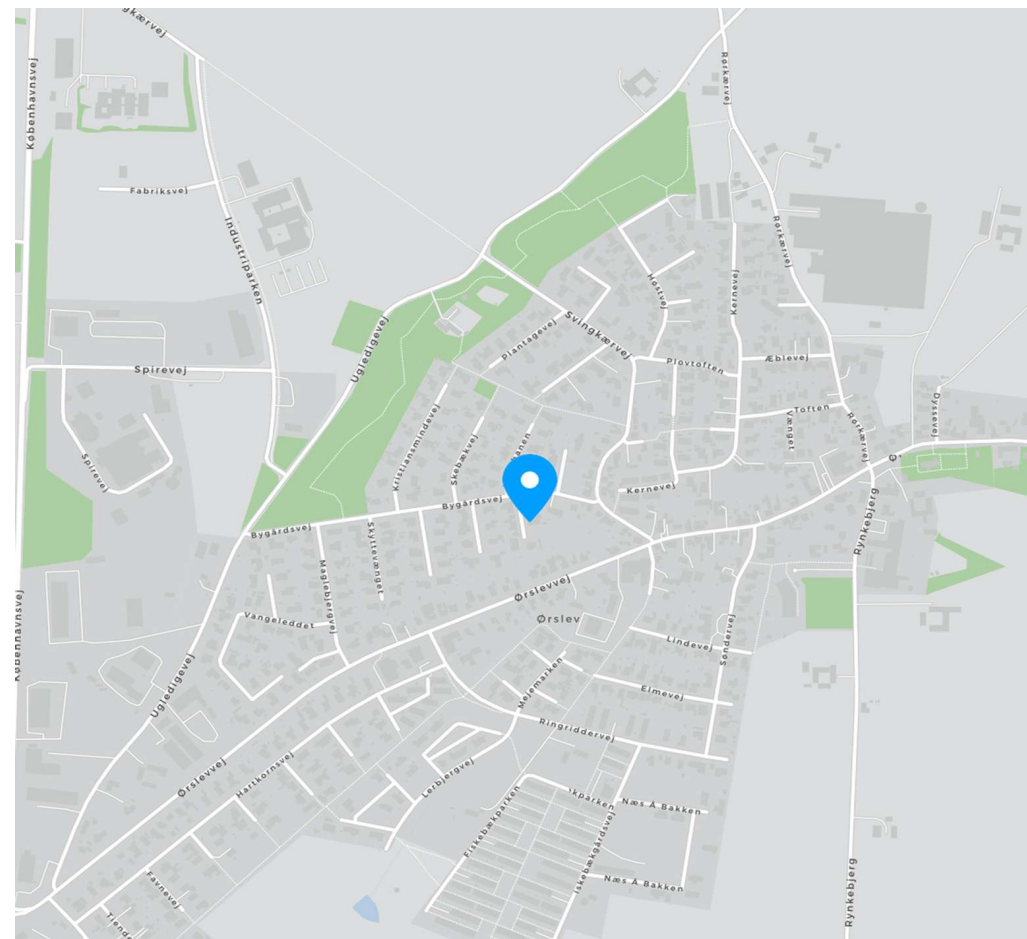
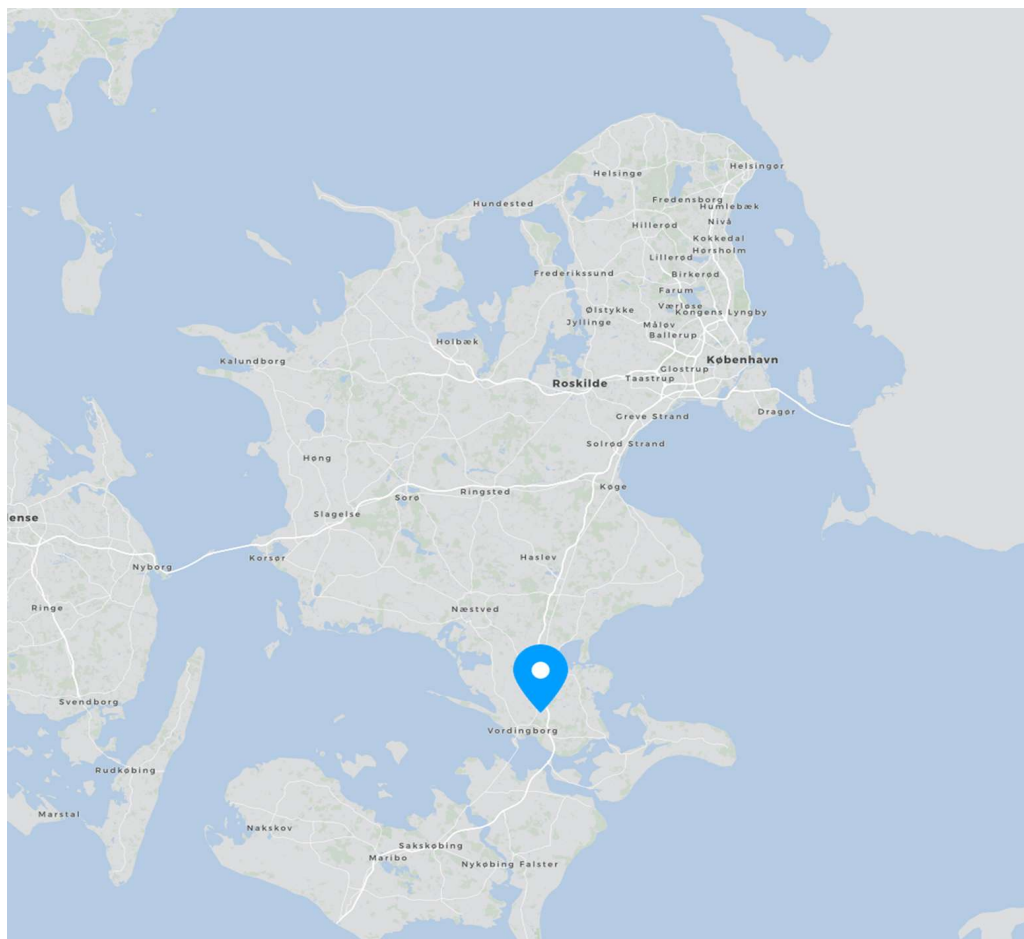
Dato: 12.08.2026



Adresse: Gårdhaven 3 - Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4775
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 12.08.2026



Adresse: Gårdhaven 3 - Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4775
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 12.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 19bz Ørslev By, Ørslev
BFE-nr.: 2551176
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2002

Arealer**

Grundareal: 791 m²
Boligareal i alt: 157 m²
Øvrige arealer:
Carport: 46 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.853.000
Grundværdi: 405.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.259.200
Grundlag for grundskyld: 273.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 03.03.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 2: 18.07.2002 - Betingelser for opførelse af carport, pr. forud for servitutter og pantegæld

Planer

Kommuneplan B 06.01 - Boligområde Ørslev

Tilbehør:

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

Kogeplade (Keramisk), Ovn, Emhætte, Køle/fryseskab, Vaskemaskine, Tørretumbler, Mikrobølgeovn, 2 markiser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gårdhaven 3 - Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4775
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 12.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Der henvises til police

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 beskatnings-
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier
er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø-
relsen. 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 hen-
vises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående
vedr. den foreløbige beskatning.

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med planlagt æn-
dring til separatkloakering i 2025

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Køb som flexbolig?

En flexbolig er et helårshus, som ejeren har fået en personlig tilladelse til
at anvende som fritidsbolig. Ejeren er dermed ikke bundet af den bopæls-
pligt, som helårshuse er behæftet med. Ejeren kan desuden senere frit
"omdanne" fritidshuset til helårsbolig igen.

BBR-Meddelelse

Jf. tilstandsrapport er størrelsen på indbygget udhus i carporten vurderes
større end angivet i BBR.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.200 Forbrug: 16 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarme. Gulvvarme overalt i boligen.

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
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 C

Adresse: Gårdhaven 3 - Ørslev, 4760 Vordingborg
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4775
 Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 12.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Renovation
 Grundejerforening
 Rottebekæmpelse
 Husforsikring

kr. 6.422
 kr. 3.694
 kr. 3.000
 kr. 1.000
 kr. 150
 kr. 6.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 2.295.000
 Tinglysningsafgift af skødet kr. 15.650
 Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 8.794
 I alt kr. 2.319.444

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 20.266

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: Gårdhaven 3 - Ørslev, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4775
Ejerudgift/md.: kr. 1.689

Dato: 12.08.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.569 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk