



REAL



Orehoved Langgade 3, 4840 Nørre Alslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	143
Kontant	1.245.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.478	Grund m ²	2.275
Byggeår	1880	Energimærke	G

Sagsnr. **6003013**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.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: Orehoved Langgade 3, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003013
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 27.04.2026



Pragfuld bolig med den skønneste have, dejlig indretning og vand og skov lige ude for døren - perfekt som flexbolig - skal opleves!

- Pragfuldt ejendom med hyggelig have og frugttræer
- 143 m² bolig med brændeovne, tagterasse og god indretning
- Flexbolig – perfekt som weekendhus eller fristed
- Roligt beliggende i Orehoved og nem adgang fra København

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: Jakob T. Nielsen

Adresse: Orehoved Langgade 3, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003013
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 27.04.2026

Der findes steder, hvor tiden føles som om, den går lidt langsommere, og denne ejendom fra 1880 er ét af dem

Selvom man befinder sig i en lille by, forsvinder omverdenen fuldstændig, så snart man træder ind på grunden. Her får du en bolig, der føles som et gemmested; et sted hvor du kan trække stikket og mærke årstiderne helt tæt på, omsluttet af en have, der er lige så frodig, som den er privat.

En have der smager af sommer

Du træder ind i et levende spisekammer, hvor luften dufter af moden frugt og blomster. Du kan gå barfodet gennem det høje græs og plukke solvarme abrikoser, figer og ferskener direkte fra træerne, mens sommerfuglene danser mellem bærbuskene og de friske asparges.

Huset og haven smelter sammen i de ugenerte uderum. Den lukkede gårdhave ligger som et stille, læfyldt helle, mens den store terrasse ved køkkenalrummet inviterer til middage under åben himmel. Det gamle drivhus står som et vidnesbyrd om mange års haveglæde, og ved bålstedet kan man lade roen falde på, mens mørket sænker sig over den frodige grund.

Charme, lys og finurlige detaljer

Indenfor fortsætter den særlige stemning. Huset er ikke bygget efter en skabelon; det er finurligt, charmerende og fyldt med personlighed. Du træder ind i en rummelig entré, der leder til stuen, hvor de gamle plankegulve og en moderne Morsø-brændeovn sætter stemningen. Her findes husets nuværende soveværelse og et rummeligt badeværelse med separat bruseniche og gode opbevaringsmuligheder. Køkkenalrummet er hjemmets hjerte med adgang til en hyggelig hems og direkte udgang til terrassen og haven. Praktiske rum som viktualierum og bryggers gør hverdagen nem, og fra bryggerset er der adgang til den hyggelige gårdhave.

På 1. salen åbner boligen sig op i et stort og stemningsfuldt opholdsrum med synlige bjælker og loft til kip. Her er en helt særlig atmosfære med plads til både ophold, kreative aktiviteter eller ekstra sovepladser. Fra rummet er der direkte udgang til en skøn tagterrasse, hvor solen og udsigten til de grønne omgivelser kan nydes i rolige rammer.

Garagen og værkstedet giver mange muligheder for træarbejde, plads til hobbyprojekter, opbevaring og bilen. I haven er der desuden indrettet et stort annekset med adgang fra gårdmiljøet. Annekset giver fleksible anvendelsesmuligheder – ideelt til gæster, hobby eller hjemmearbejde.

Husets åbne arealer og de mange kvadratmeter giver plads til at tænke kreativt og etablere flere sovepladser, hvis behovet opstår.

Ejendommen har været anvendt som flexbolig, hvilket gør den oplagt som fritidsbolig eller weekendrefugium. Samtidig er beliggenheden ideel med nem adgang til motorvejen, så du hurtigt og nemt kan komme hertil fra København.

Her får du et sted, hvor sommerferien kan starte allerede fredag eftermiddag – og hvor hverdagen føles langt væk, uden at du giver afkald på hverdagens bekvemmeligheder.

Adresse: Orehoved Langgade 3, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003013
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 27.04.2026



Entré



Stue



Stue med trappe til stue på 1 sal



Stue



Stue



Terrasse

Adresse: Orehoved Langgade 3, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003013
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 27.04.2026



Alrum



Køkken



Alrum



Hems over køkken



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Orehoved Langgade 3, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003013
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 27.04.2026



Badeværelse



Store udhus bygninger



Gæsteværelse/anneks i garagen



Terrasse



Haven i sommers



Området set fra oven - tæt på vandet.

Adresse: Orehoved Langgade 3, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003013
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

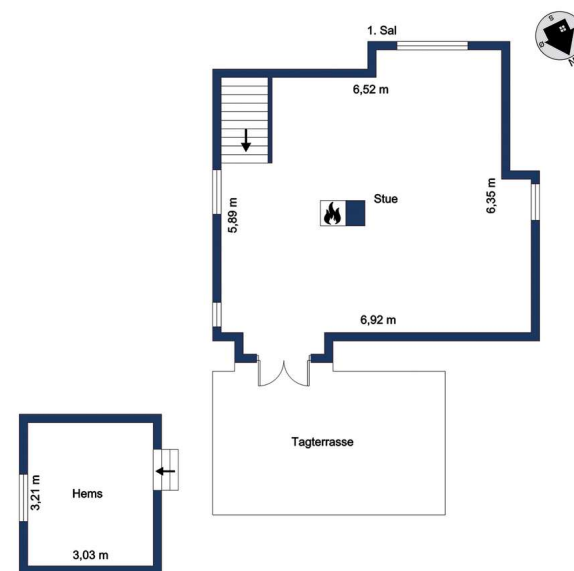
Dato: 27.04.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

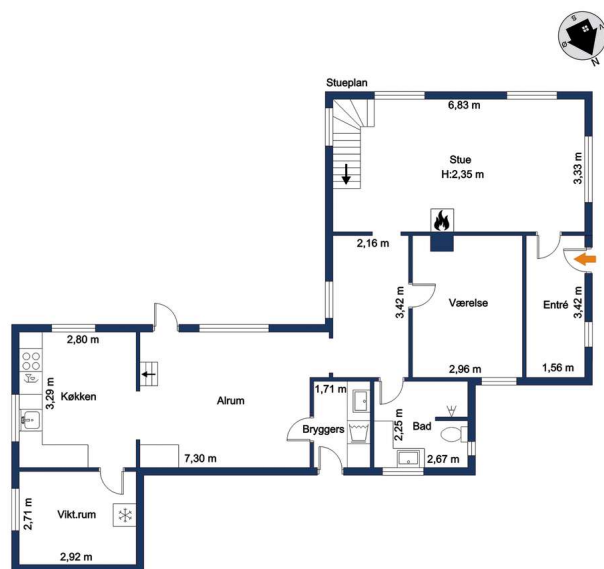
Plantegning



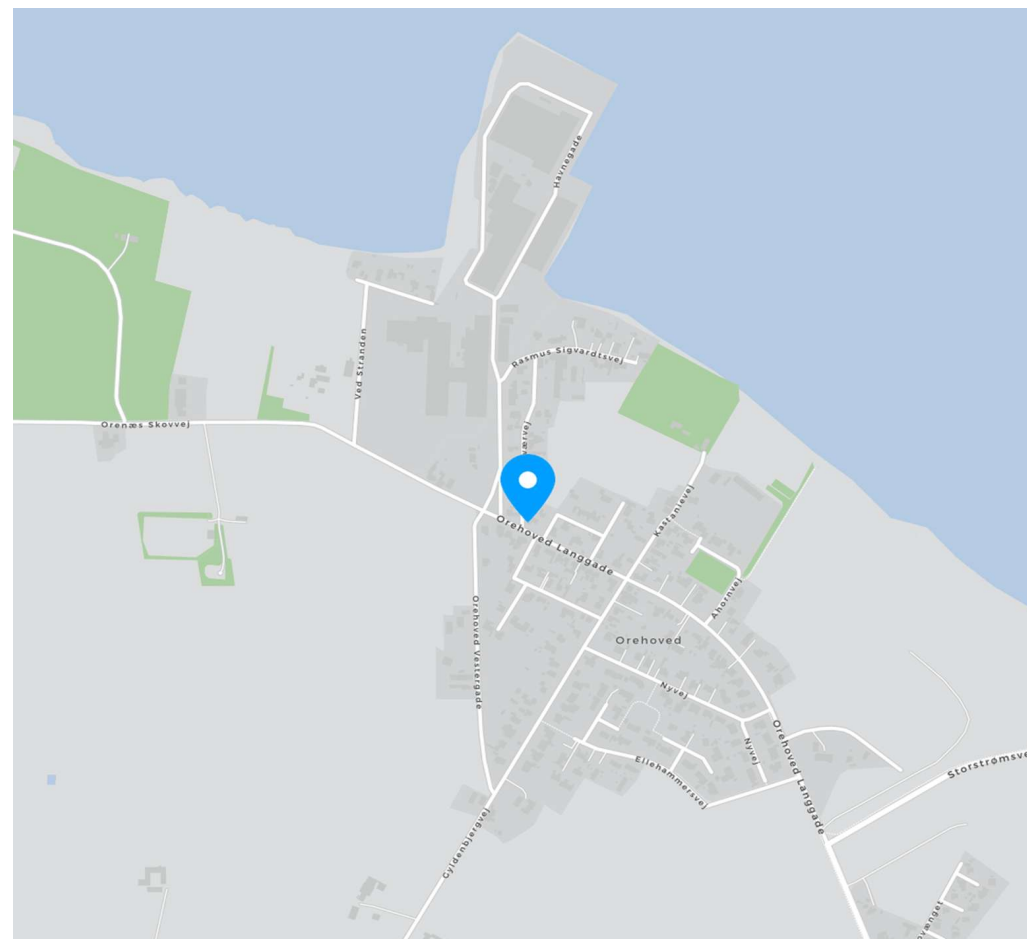
Adresse: Orehoved Langgade 3, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003013
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 27.04.2026



Plantegning



Adresse: Orehoved Langgade 3, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003013
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 2o Orehoved By, Nr. Vedby
BFE-nr.: 3121614
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme (2 stk. luft/luft varmepumper+2
brændeovne)
Opført/ombygget år: 1880

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 700.000
Grundværdi: 334.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 560.000
Grundlag for grundskyld: 267.200

Arealer**

Grundareal: 2.275 m²
- heraf vej 257 m²
Boligareal i alt: 143 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 23 m²
Udhus: 21 m²
Garage: 21 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: 30.09.1902 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 30.09.1902 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 07.10.1931 - Dok om byggelinier mv 30_B_383
- Nr. 4: 21.12.1973 - Dokument om bebyggelse ved vej

Planer

Kommuneplan NALS BE6 - Afgrænset landsby - Orehoved

Tilbehør:

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

Komfur (Gram), Ovn (Gram), Kogeplade (Gram), Emhætte (Elektrølux), Køleskab (Gram), Fryser (Elektrølux), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Orehoved Langgade 3, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003013
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.638 Forbrug: kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme (2 stk. luft/luft varmepumper+2 brændeovne)
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ejendommen er brugt som flexbolig, hvorfor forbrug ikke er retvisende.

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

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Orehoved Langgade 3, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003013
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.856	Kontantpris	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	4.248	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse 2026	kr.	213	I alt	kr.	1.262.417
Husforsikring sælgers præmie 2026	kr.	5.357	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		
Skorstensfejder 2026	kr.	1.306			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.738			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.816 md. / 81.787 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.431 md. / 65.176 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinansiering er vejledende og afhænger af købers økonomi. Skal huset bruges som flexbolig vil belåningsmulighed med realkreditlån være 75% af kontantprisen.

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: Orehoved Langgade 3, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 6003013
Ejerudgift/md.: kr. 1.478

Dato: 27.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026

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.

A Beboelse 143 m²

B Udhus med skorsten 23 m²

C Væksthus 1950 36 m²

D Garage 1950 72 m².

E Overdækning 33 m² (ikke registeret på bbr)

F Overdækket terrasse 22m² (ikke registeret på bbr)

Køber overtager arealerne som de er og forefindes.

Jordforurening

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

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 2 brændeovne 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/pejseindsatsen 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.

Der er 2 nyere Brændeovne. 2 luft/luft varmepumper der kan styres via app.

Ejendommens arealer

Jf. tilstandsrapporten er ejendommen større end registeret på BBR.

Den byggesagkyndige oplyser følgende:

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.