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

Velholdt villa med 359 m² på skøn grund i Orehoved.

Gyldenbjergvej 22

4840 Nørre Alslev

Pris	2.695.000 kr.
Udbetaling	135.000 kr.
Brutto	15.237 kr.
Netto	12.148 kr.
Ejerudgift (md)	1.842 kr.
Boligareal	359 m^2
Garage	25 m^2
Udhus	25 m^2
Grundareal	2.851 m^2
Værelser	8
Antal plan	2
Byggeår	1973/1994
Sagsnummer	2026303
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C

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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026

Velkommen til en virkelig flot og særdeles velholdt villa i rolige Orehoved, hvor generøse rammer, komfort og en usædvanligt skøn grund går op i en højere enhed. Ejendommen rummer hele 359 veludnyttede boligkvadratmeter og fremstår indbydende både ude og inde. Her får familien plads til at leve, samles og trække sig tilbage i omgivelser, der byder på lys, kvalitet og en behagelig hjemlig atmosfære.

Udenfor venter hele 2.851 m² skøn grund med fantastiske områder og terrasser, hvor stilheden, solen og de grønne omgivelser kan nydes i fulde drag. Beliggenheden er rolig og attraktiv med blot to minutter i bil til den nye Storstrømsbro, cirka ti minutter til motorvejen og kun fem kvarter til København. Du har kun 3 km. til Gåbense Havn, hvor du kan få de bedste sejler oplevelser - 3 km. til skolen i Nr. Vedby og kun 6 km. til Nr. Alslev med masser indkøb m.m.

Der kan efter aftale medfølge en del af inventaret i ejendommen, som fremstår meget smagsfuldt indrettet.

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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026

Velholdt villa med 359 m² på skøn grund i Orehoved.

I stueplan bliver man mødt af gode opholdsrum med tre stuer, der giver fleksible muligheder for både hverdag, gæster og hyggelige stunder. Det store og flotte køkken/alrum bliver naturligt hjemmets samlingspunkt, hvor madlavning og samvær kan gå hånd i hånd. Et praktisk bryggers med stik til vaskesøjle og god garderobeplads gør hverdagen let, mens et flot flisebadeværelse med bruseniche fuldender etagens funktionelle indretning.

Førstesalen fortsætter boligens lyse og rummelige udtryk. Her venter et stort repos med ovenlysvinduer og kvist, som skaber et dejligt lysindfald og en indbydende atmosfære. Etagen rummer tre store værelser, alle med udgang til svalegang og forældresoveværelse med eget walk-in closet. Dertil kommer et stort badeværelse med bruseniche og spa-badekar, hvor der er rig mulighed for afslapning efter en lang dag.

I forbindelse med den store flisebelagt indkørsel er der 25 m2 garage med automatisk port samt 25 m2 redskabsrum.

En ejendom med plads, velholdte detaljer og en beliggenhed, der gør hverdagen både nem og naturskøn.

Kontakt os gene i dag for en fremvisning !

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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026

Terrasse

Køkken

Køkken

Køkken / alrum

Køkken / alrum

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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026

Stue

Stue

Stue

Stue

Stue

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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026

Stue

Stue

Entré

Stue

Køkken / alrum

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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

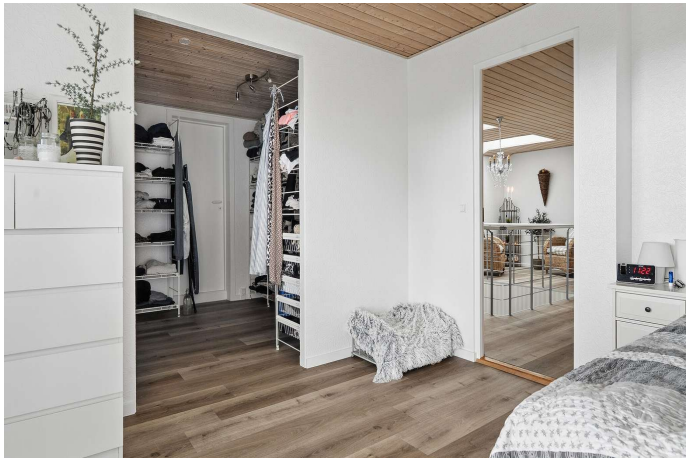
Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026

Entré / opgang

Repos

Repos



Soveværelse / walk-in closet

Soveværelse

Værelse

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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026

Værelse

Altan

Badeværelse stueetagen

Badeværelse 1.salen

Bryggers

Garage

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

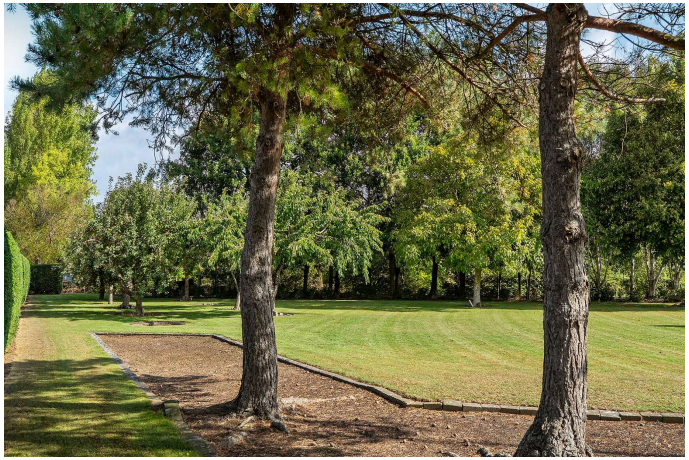
Adresse: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026

Set fra baghaven

Set fra baghaven



Set fra baghaven

Terrasse

Forhaven

Baghave

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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026

Baghave

Baghave

Baghave

Luftfoto

Baghave

Luftfoto

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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026

Luftfoto

Baghave

Omgivelser

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

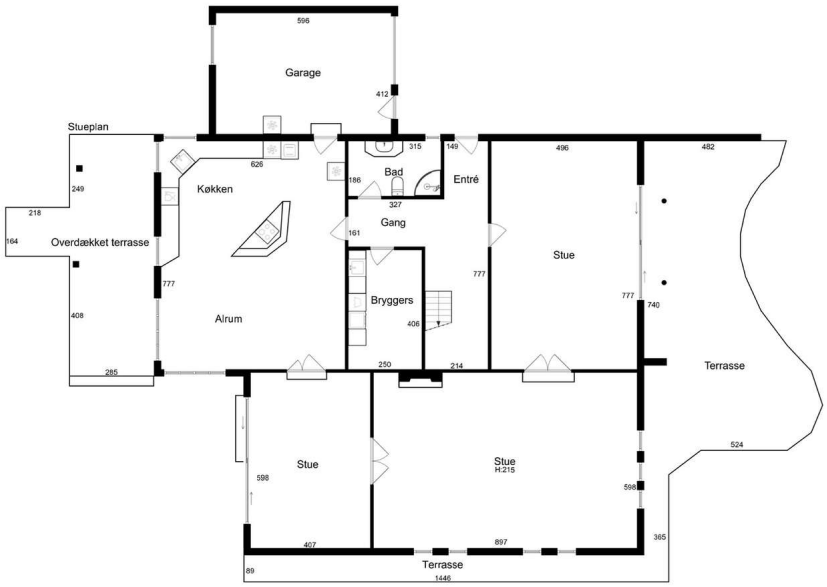
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

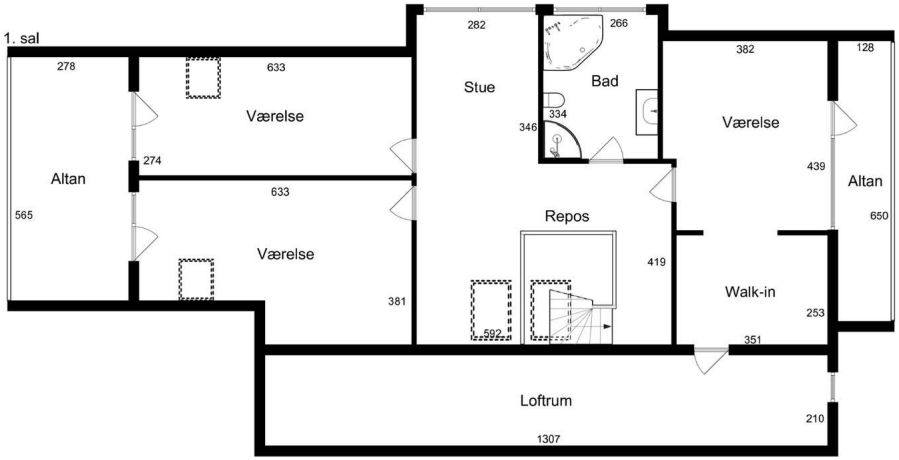
Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

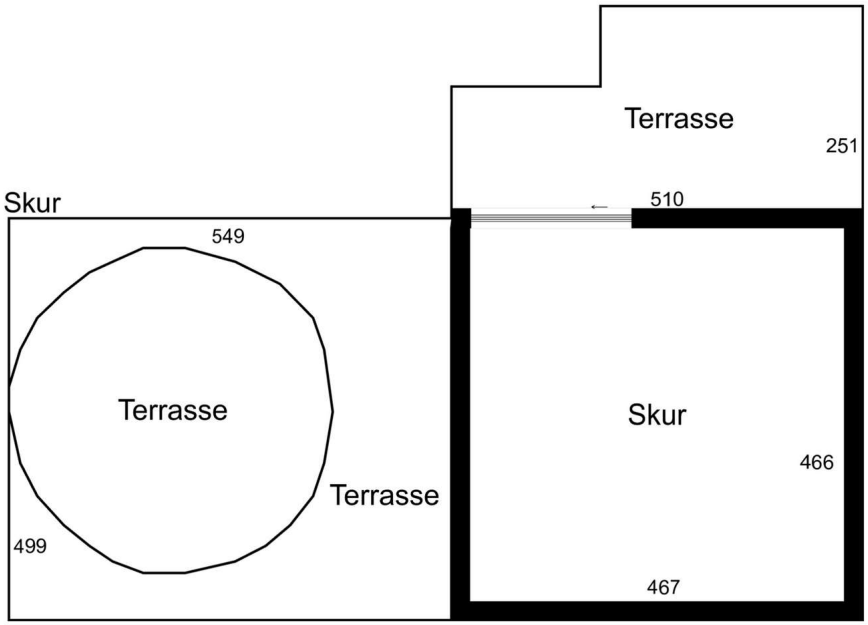
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

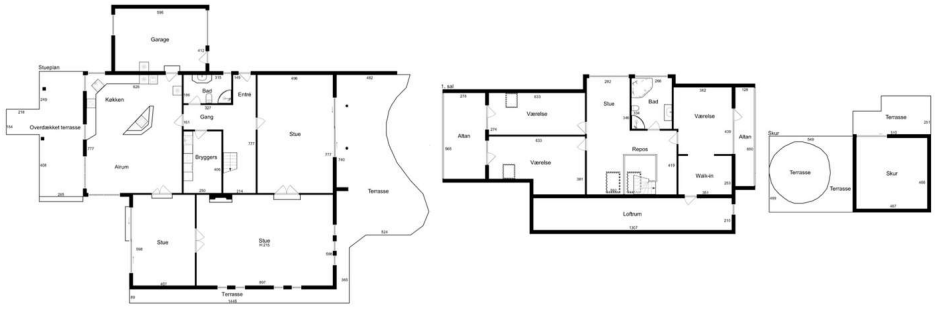
Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Skur



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

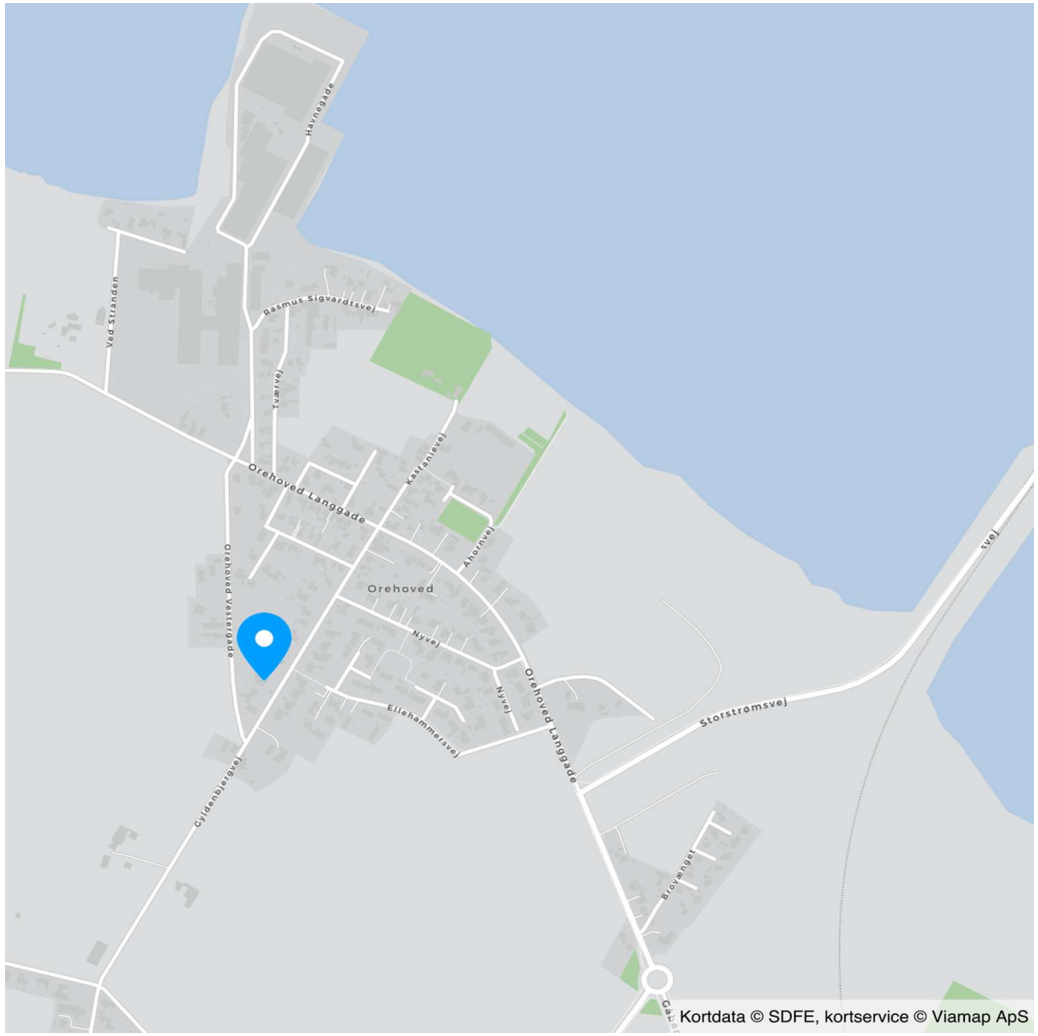
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026



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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	2dh Orehoved By, Nr. Vedby
BFE-nr.:	3121710
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1973/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.773.000
Grundværdi:	361.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.418.400
Grundlag for grundskyld:	288.800

Arealer**

Grundareal:	2.851 m^2
Boligareal i alt:	359 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	25 m^2
Udhus:	25 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
Ingen

Planer
Kommuneplan NALS BE6 - Afgrænset landsby - Orehoved

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens, Induction), Emhætte (Trepul), Køle/fryseskab (Gram), Mikrobølgeovn (Asko , Kombiovn), Opvaskemaskine (Bosch), Køleskab (Blomberg, Står i garagen), Fryser (Scan, Står i garagen)

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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændenes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til forsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Jordvarme
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger har brugt et årligt el-forbrug på kr. 23.000 inkl. husholdningsstrøm og opvarmning.

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: 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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Jordforurening
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.

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.

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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.234
Grundskyld	kr.	4.592
Renovation	kr.	3.758
Grundejerforening / ANSLÅET	kr.	500
Husforsikring	kr.	5.740
Rottebekæmpelse	kr.	278
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.102

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	2.723.050

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.237 md. / 182.848 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.148 md. / 145.782 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: 16.09.2026
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: Gyldenbjergvej 22, Orehoved, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 2026303
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 28.09.2026

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:
Nr. 1: hovedstol kr. 1.775.500
Nr. 2: hovedstol kr. 330.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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