

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



## Guldstjernevej 20

4840 Nørre Alslev

Pris	845.000 kr.
Boligydelse (md)	2.812 kr.
Varmeudgift (md.)	823 kr.
Boligareal	101 m <sup>2</sup>
Grundareal	200 m <sup>2</sup>
Værelser	3
Antal plan	1
Byggeår	1987
Altan	Nej
Husdyr tilladt	Ja
Fremleje tilladt	Nej
P-Plads	Ja
Sagsnummer	2026185
Ejendomstype	Andelsbolig
Energimærke	<b>D</b>

Nyere renoveret andelsbolig med god beliggenhed i Nr. Alslev by - tæt ved skole, skov m.m.



## 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: Guldstjernevej 20, 4840 Nørre Alslev  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 2026185  
Boligydelse/md.: kr. 2.812

Dato: 24.06.2026



Velkommen til Guldstjernevej 20, Nr. Alslev. 101 m2 godt indrettet andelsbolig, som er løbende istandsat og i 2020 fik den helt store tur med nye gulve i hele huset, badeværelse og køkken. Flisegulv i entre og badeværelse, mens der er Wicanders korkvinylgulv i resten af ejendommen.

Andelsboligen indeholder 2 værelser og kan derfor indeholde en lille familie, eller parret og den enlige med behov for et ekstra værelse. Alt det praktiske har du i gåafstand, skov, skole, daginstitution, indkøbsmuligheder, sportsfaciliteter, togstation og få minutter til motorvejen.

Nem og vedligeholdt for- og baghave, hvor man kan nyde de lune somre. Stor fliseterrasse, hvor man kan sidde ugeneret af naboer. Med i boligafgiften er snerydning af fortov, hæklipning og rensning af tagrender.

Andelsboligen indeholder:

Entre med indbyggede skabe samt flisegulv. Badeværelse med flisegulv, stik til vaskemaskine og tørretumbler, skabe, skuffer, bordplads, toilet, håndvask og bruseniche med glasvæg. Pænt og rummeligt spisekøkken med god plads og direkte udgang til indkørslen. Stor opholdsstue med varmepumpe og udgang til fliseterrassen. Stort gæsteværelse/børneværelse med indbyggede skabe og udgang til haven. Stort soveværelse med udgang til egen lille morgenterrasse.

Endvidere indkørsel og udhus på 6 m2. Sælger har desuden opsat endnu et udhus, dog ikke registreret på bbr.

En indflytningsklar andelsbolig, som er en del af en sundt drevet andelsforening.

Ejendommen opvarmes med el og er i røde sten med betontagsten.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Bastian Øster Nielsen



Adresse: Guldstjernevej 20, 4840 Nørre Alslev  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 2026185  
Boligyldelse/md.: kr. 2.812

Dato: 24.06.2026



Køkken



Spiseplads



Køkken



Spiseplads



Udgang fra køkkenet



Udsigt fra køkkenet



Adresse: Guldstjernevej 20, 4840 Nørre Alslev  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 2026185  
Boligydelse/md.: kr. 2.812

Dato: 24.06.2026



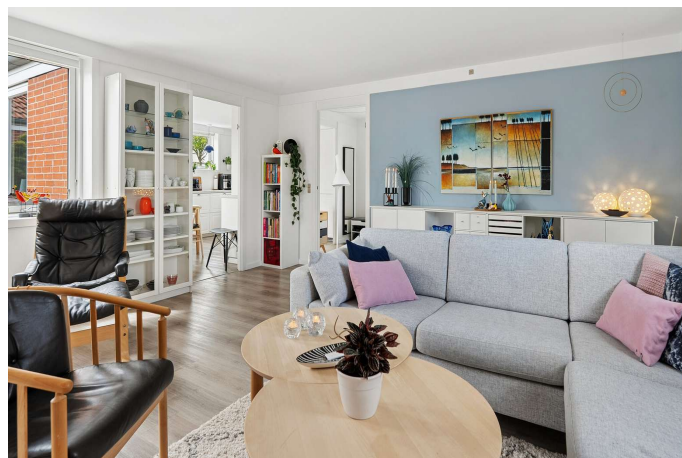
Badeværelse



Badeværelse



Stue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Guldstjernevej 20, 4840 Nørre Alslev  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 2026185  
Boligydelse/md.: kr. 2.812

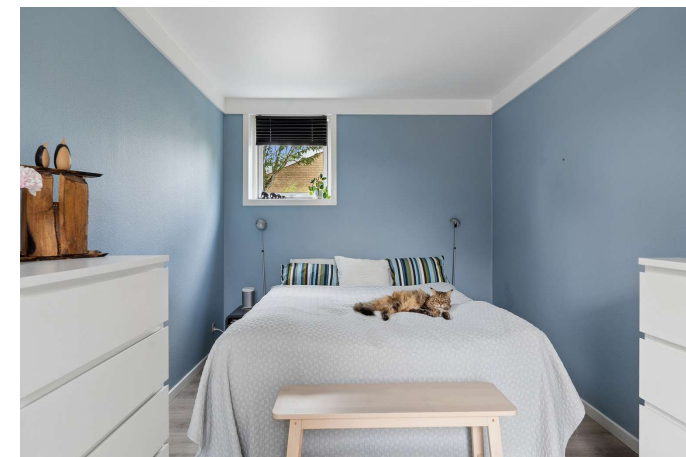
Dato: 24.06.2026



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Terrasse foran soveværelset



Værelse



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: Guldstjernevej 20, 4840 Nørre Alslev  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 2026185  
Boligydelse/md.: kr. 2.812

Dato: 24.06.2026



Terrasse



Udendørs



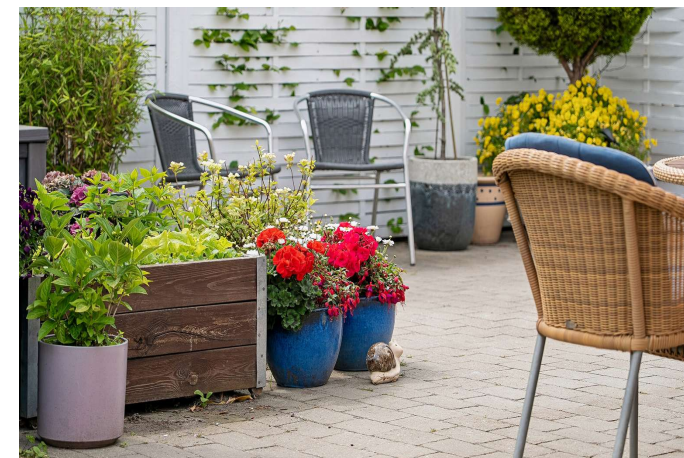
Udendørs



Udendørs



Have



Udendørs



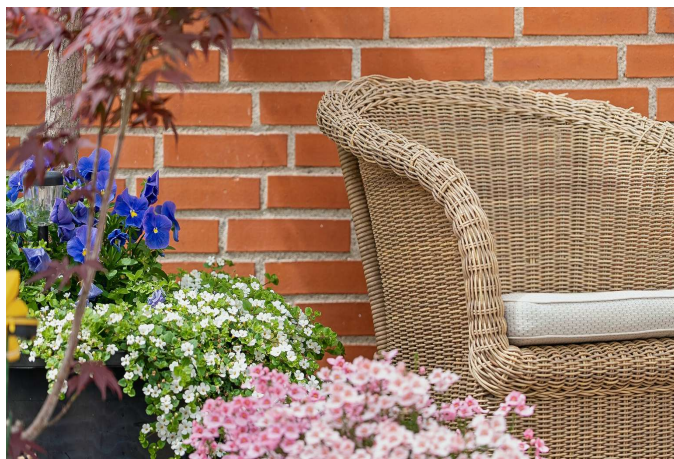
Adresse: Guldstjernevej 20, 4840 Nørre Alslev  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 2026185  
Boligydelse/md.: kr. 2.812

Dato: 24.06.2026



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Set fra vejen

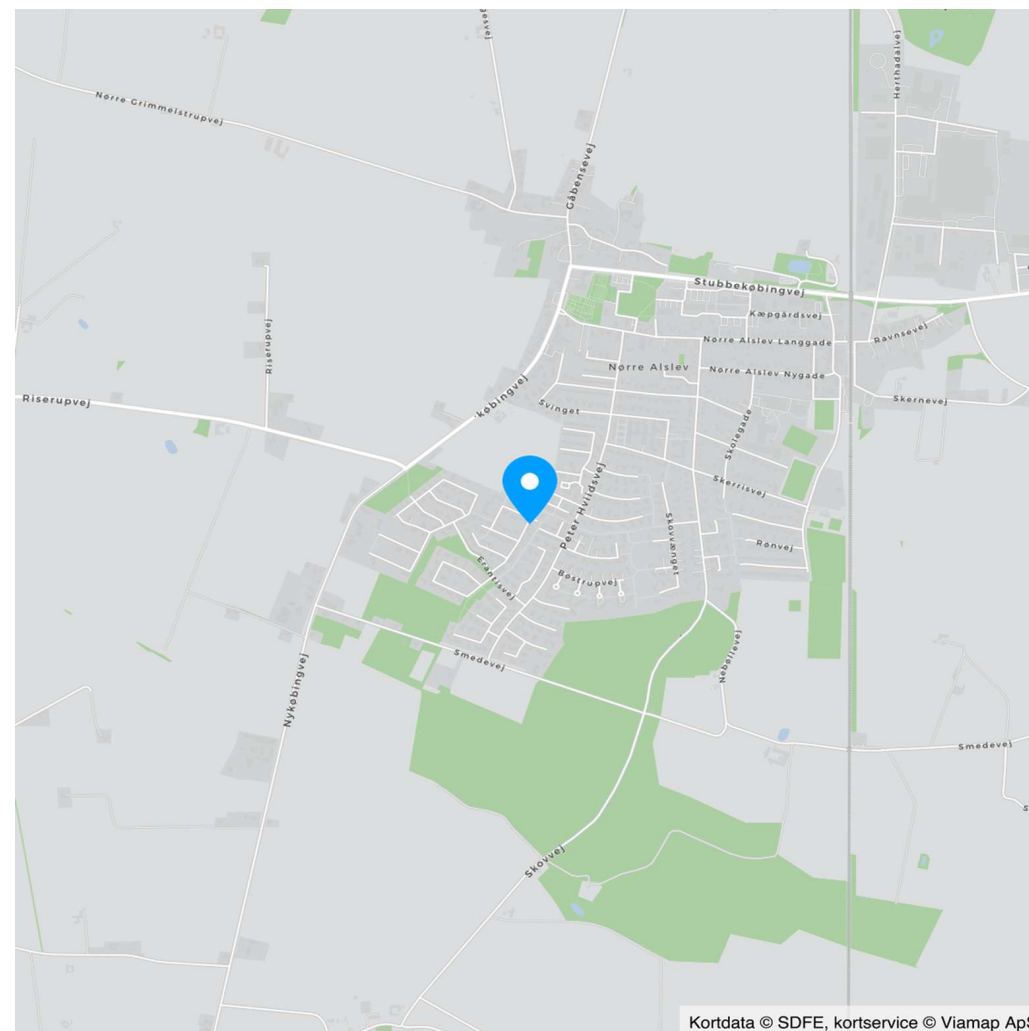


Set fra haven

Adresse: Guldstjernevej 20, 4840 Nørre Alslev  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 2026185  
Boligydelse/md.: kr. 2.812

Dato: 24.06.2026





Adresse: Guldstjernevej 20, 4840 Nørre Alslev  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 2026185  
Boligydelse/md.: kr. 2.812

Dato: 24.06.2026

#### Ejendomsdata\*:

##### **Ejendommen/andelsboligforeningen:**

Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 31gv Nr. Alslev By, Nr. Alslev  
BFE-nr.: 3120013  
Opført/ombygget år: 1987  
Zonestatus: Byzone  
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering  
Pr.: 01.12.2025  
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 8.489.613  
Energimærkning: D

##### **Arealer: \*\***

Boligareal i alt: 101 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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 offent-  
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-  
ranti.

##### **Andelsboligen:**

Må benyttes til: Beboelse  
Andelnr.:  
Fordelingstal vedr. formuen: 177710/1338810  
Fordelingstal vedr. boligafgift: 33740/242852

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter**

Servitut nr. 1 - Lokalplan nr. 13  
Servitut nr. 2 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Servitut nr. 3 - Tillæg til lokalplan nr. 3

##### **Planer**

Kommuneplan NALS B4 - Nyere boligområde - Nørre Alslev  
Lokalplan NRA 13 - lavenergibebyggelse

#### Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):  
Emhætte Ikea, køle- fryseskab Ikea, opvaskemaskine Ikea, ovn Brandt, induktionskogeplade Brandt og varme-  
pumpe Panasonic.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)\*):

\*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Guldstjernevej 20, 4840 Nørre Alslev  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 2026185  
Boligyldelse/md.: kr. 2.812

Dato: 24.06.2026

**Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:**  
Årligt varmekonsum:  
Udgift kr.: 9.881                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
**Varmeinstallation:**  
Andelsboligens primære varmekilde: Elvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Udgiften på kr. 9.881 dækker over både varme og el.

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, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

**Forsikringsforhold:**  
Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Storstrøms Forsikring  
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:**  
Nr. 1: hovedstol kr. 360.000

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**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.



Adresse: Guldstjernevej 20, 4840 Nørre Alslev  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 2026185  
Boligydelse/md.: kr. 2.812

Dato: 24.06.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:			Boligyldelse:			Kontantbehov ved køb:		
Andel i foreningens formue	kr.	989.749	Boligyldelse	kr.	33.744	Købspris/udbetaling	kr.	845.000
Forbedringer	kr.	0				Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslå-	kr.	10.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	0				et		
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0				Gebyr for registrering af ejerskifte til administra-	kr.	8.125
- Fradrag for mangler	kr.					tor	kr.	2.500
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	989.749						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	144.749						
Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)	kr.	845.000						
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	Boligyldelse i alt pr. år	kr.	33.744			
Samlet overdragelsessum inkl. løsøre	kr.	845.000	Boligyldelse i alt pr. md.	kr.	2.812			
						I alt	kr.	865.625

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsbo-  
ligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er  
ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være  
fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	845.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld		
÷omsætningsaktiver:	kr.	194.441
<b>Teknisk pris</b>	<b>kr.</b>	<b>1.039.441</b>



Adresse: Guldstjernevej 20, 4840 Nørre Alslev  
Købspris: kr. 845.000

Sagsnr.: 2026185  
Boligyldelse/md.: kr. 2.812

Dato: 24.06.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Husdyr: Maks 1 dyr

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen \_\_\_\_Ja \_\_X\_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nykredit	Obligationslån		1.751.050	2049	Nej	Ikke oplyst	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.



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 Sydhav-  
sørne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmægler-  
kæder. 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 Han- sen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

[post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Bastian Øster Nielsen**  
Ejendomsmægler, MDE

30898904

[bn@john-ole.dk](mailto:bn@john-ole.dk)