

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



## Nr Alslev Syrenvej 22 4840 Nørre Alslev

Pris	895.000 kr.
Udbetaling	45.000 kr.
Brutto	4.930 kr.
Netto	3.928 kr.
Ejerudgift (md)	1.279 kr.
Boligareal	73 m <sup>2</sup>
Carport	20 m <sup>2</sup>
Udhus	21 m <sup>2</sup>
Grundareal	429 m <sup>2</sup>
Værelser	2
Antal plan	1
Byggeår	1973
Sagsnummer	2026247
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	<b>D</b>

Indflytningsklart rækkehus med god beliggenhed i Nr. Alslev - 73 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> lækker udestue

## 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: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 03.07.2026



Velkommen til dette spændende rækkehus. Her føler man sig hurtigt hjemme, renoveret og funktionelt med en god atmosfære. Rækkehuset er løbende istandsat med bl.a. køkken, badeværelse, tag, vinduer, gulve, udestue m.m. Huset er godt udnyttet og føles større når først man står i huset.

Du bor lige i nærheden af alt det praktiske, med både skov, skole, daginstitution, indkøbsmuligheder, sportsfaciliteter m.m. Togstationen er i gåafstand og du har blot 5-10 minutters kørsel til motorvejen.

Nem og overskuelig for- og baghave, med terrasse areal og flere hyggelige kroge.

Rækkehuset indeholder:

Entré/fordelingsgang. Spise- og opholdsstue med brændeovn og varmepumpe. Udestue med flere døre, så der er god mulighed for frisk luft. Vordingborgkøkken med mulighed for at indrette en lille spiseplads. Badeværelse med elgulvvarme, flisegulv, badekar og vask. Soveværelse med god plads.

Endvidere carport og flere gode udhuse.

Rækkehuset er fuldstændig indflytningsklart, så tøv ikke med at kontakte os for en fremvisning.

### 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: Bastian Øster Nielsen

Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 03.07.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Udestue

Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 03.07.2026



Udestue



Udestue



Køkken



Køkken



Badeværelse

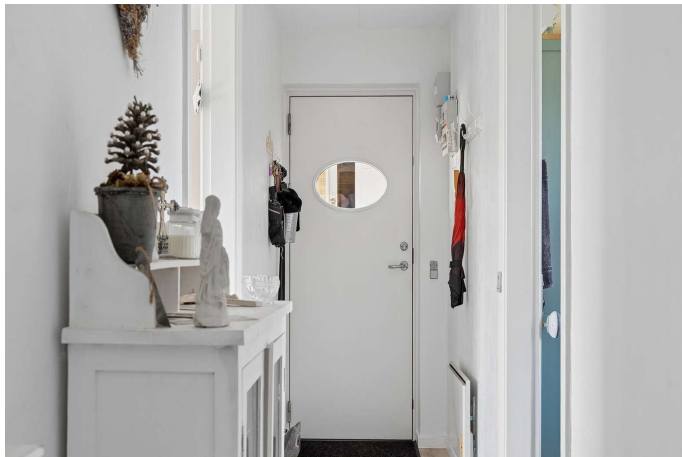


Soveværelse

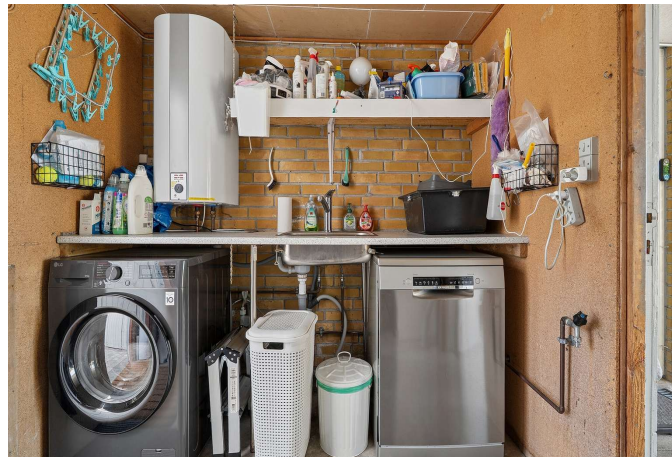
Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 03.07.2026



Gang



Skur



Set fra haven



Set fra haven



Terrasse

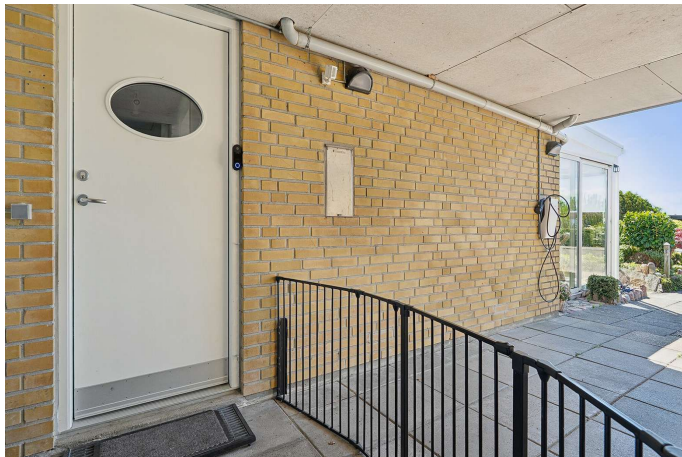


Overdækning

Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 03.07.2026



Carport



Udendørs



Set fra haven



Set fra haven



Set fra forhaven



Set fra forhaven

Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 03.07.2026



Set fra forhaven



Luftfoto



Luftfoto



Udendørs



Udendørs



Udendørs

Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 03.07.2026



Stationen i Nørre Alslev

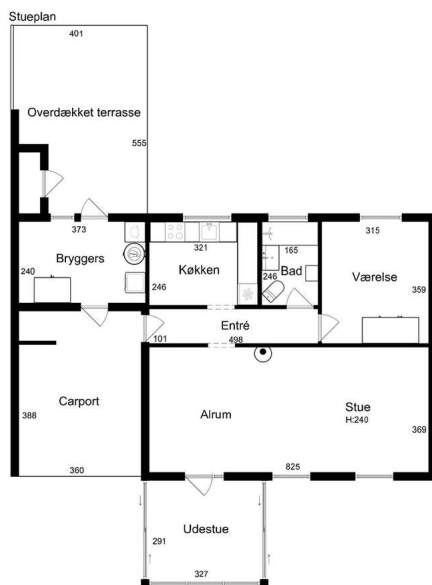


Svømmecenteret i Nørre Alslev

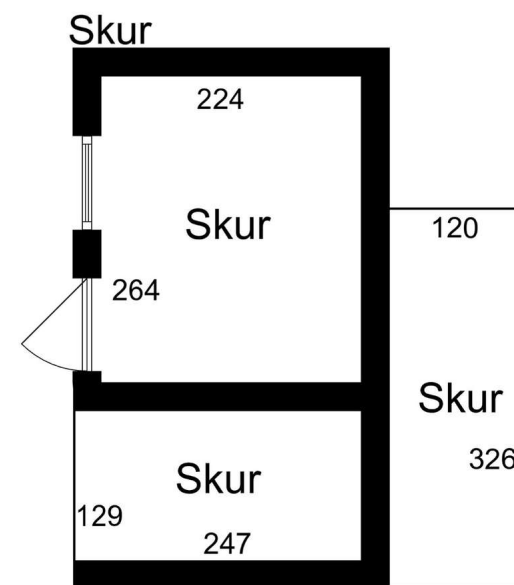
Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 03.07.2026



Stueplan

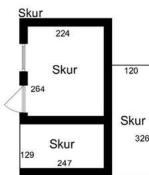
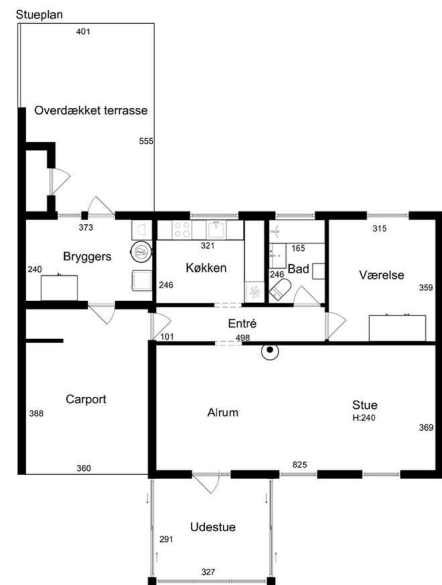


Skur

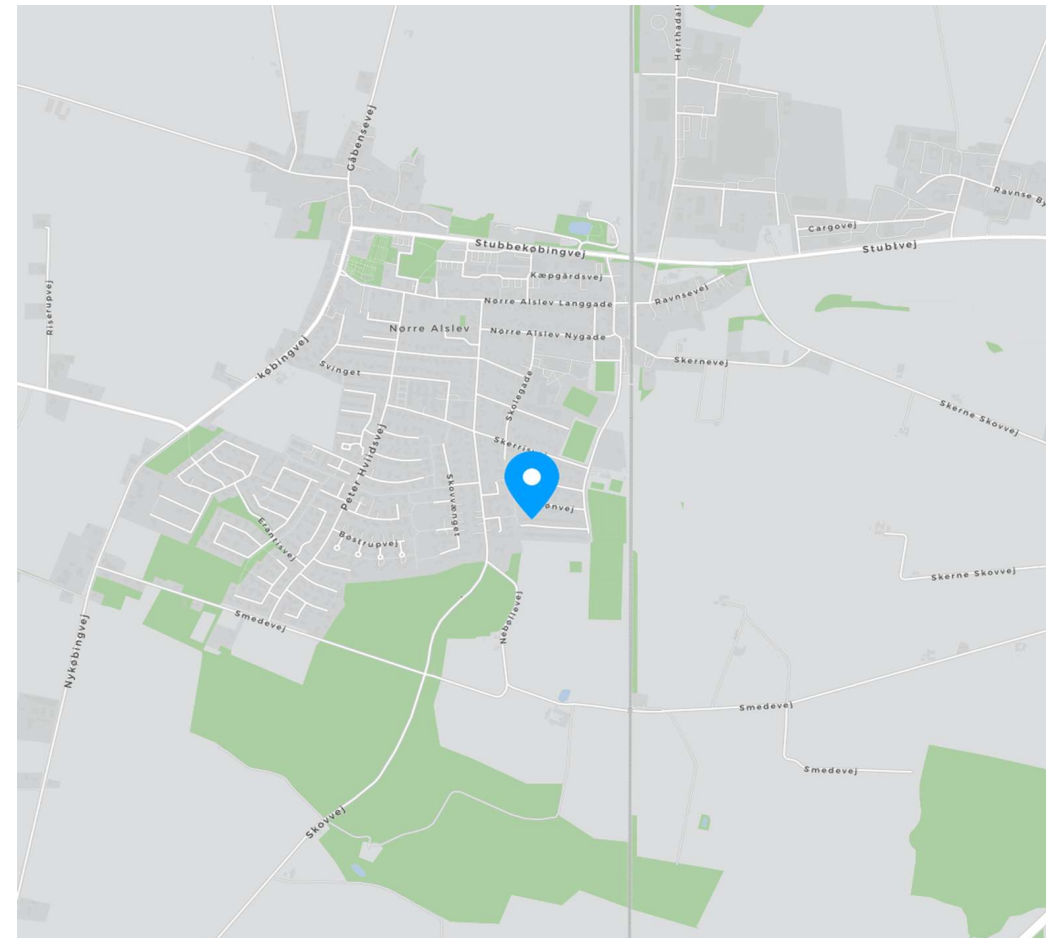
Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 03.07.2026



Alle plan (1x1)



Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 03.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 51z Nr. Alslev By, Nr. Alslev  
BFE-nr.: 3120245  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1973

**Arealer\*\***

Grundareal: 429 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 73 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 10 m<sup>2</sup>  
Carport: 20 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>  
Udhus: 13 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 640.000  
Grundværdi: 257.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 512.000  
Grundlag for grundskyld: 205.600

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 30.03.1968 - Dok om disp til bebyggelse fra Naturfredningsnævnet, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 2: 25.08.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv  
- Nr. 3: 25.04.1972 - Dok om fællesarealer mv  
- Nr. 4: 10.06.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt

**Planer**

Kommuneplan NALS B1 - Ældre boligområde - Nørre Alslev

Tilbehør:

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

Emhætte (Electrolux), Køle/fryseskab (Gram), Kogeplade (Thermex), Ovn (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 03.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.611	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	3.269	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	4.538	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	173	I alt	kr.	922.250
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.349			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.930 md. / 59.158 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.928 md. / 47.132 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: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 03.07.2026

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. 5: hovedstol kr. 625.000

**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 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

www.john-ole.dk



**Bastian Øster Nielsen**

Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk