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

Nedlagt landejendom på Nordfalster med store udbygninger

Riserupvej 40

4840 Nørre Alslev

Pris	1.195.000 kr.
Udbetaling	60.000 kr.
Brutto	6.644 kr.
Netto	5.295 kr.
Ejerudgift (md)	2.558 kr.
Boligareal	200 m^2
Udhus	450 m^2
Grundareal	5.114 m^2
Værelser	6
Antal plan	1
Byggeår	1827/1958
Sagsnummer	25269-1
Ejendomstype	Villa
Energimærke	F

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: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 13.09.2026

Her har du muligheden for at erhverve dig en nedlagt landejendom med mulighed for at sætte dit helt eget præg. Stuehuset byder på hele 200 kvadratmeter boligareal, og udover stuehuset har du nogle fornuftige udbygninger.

##

Indretningen er som følgende:

Du træder ind i den rummelige entré med god plads til overtøjet. Herfra har du adgang til ejendommens første badeværelse. Fra entréen har du adgang til stuehusets første store rummelige stue med fint lysindfald. Boligen rummer i alt tre store stuer som kan indrettes med opholdstuer, spisestue eller noget helt andet? Her er det fantasien der sæter grænser!

Udover de tre rummelige stuer er der en mindre stue hvorfra du har udgang til haven.

Stuehuset rummer yderligere to værelser, køkken hvorfra du har udgang til gang med trappe til første salen. Fra gangen har du adgang til endnu et badeværelse hvorfra der er trin ned til teknikrummet.

Ejendommen opvarmes via oliefyr og pillefyr - men kunne også være oplagt med luft-til vandanlæg.

Første salen fremstår som et uudnyttet loftrum.

Udvendigt på grunden har du fornuftige udbygninger med højt til loftet. Der er altså rig mulighed for plads til eget værksted til håndværkeren, eller opbevaring.

Grunden er under udstykning, men er anslået til ca. 5.618 m2.

På denne beliggenhed er du få minutters kørsel fra Nørre Alslev by med indkøbsmuligheder, institutioner og togforbindelse. Du er heller ikke mange minutter fra Sydmotorvejen.

Så drømmer du om mange kvadratmeter ude og inde, med mulighed for at sætte dit eget præg i landlige omgivelser? Så skal Riserupvej 40 ses! Vi står klar med nøglerne.

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: Aksel Høst Hansen

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: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 13.09.2026

Gårdsplads

Køkken

Køkken

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: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 13.09.2026

Stue

Stue

Badeværelse

Badeværelse

Badeværelse

Entré

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

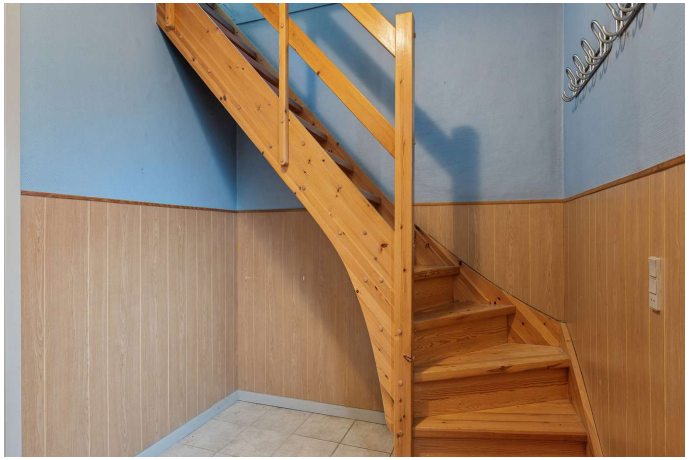
Adresse: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 13.09.2026

Værelse

Værelse



Gang

Værelse

Set fra vejen

Set fra vejen

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: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 13.09.2026

Lade

Lade

Indkørsel

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

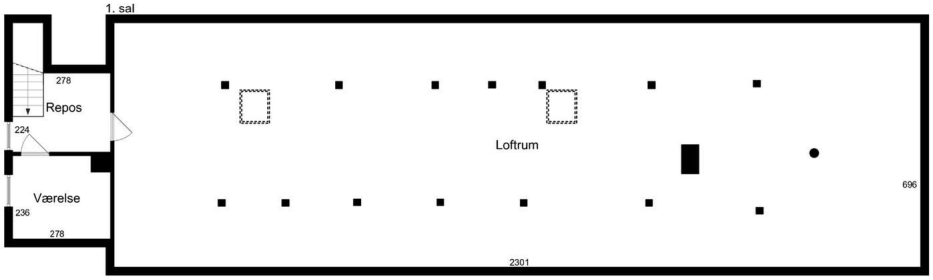
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 13.09.2026

Stueplan



1. sal

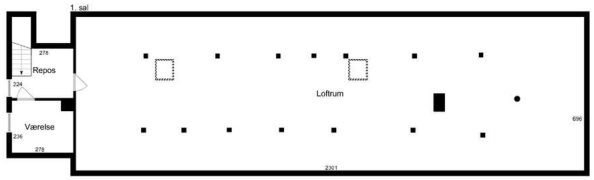
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

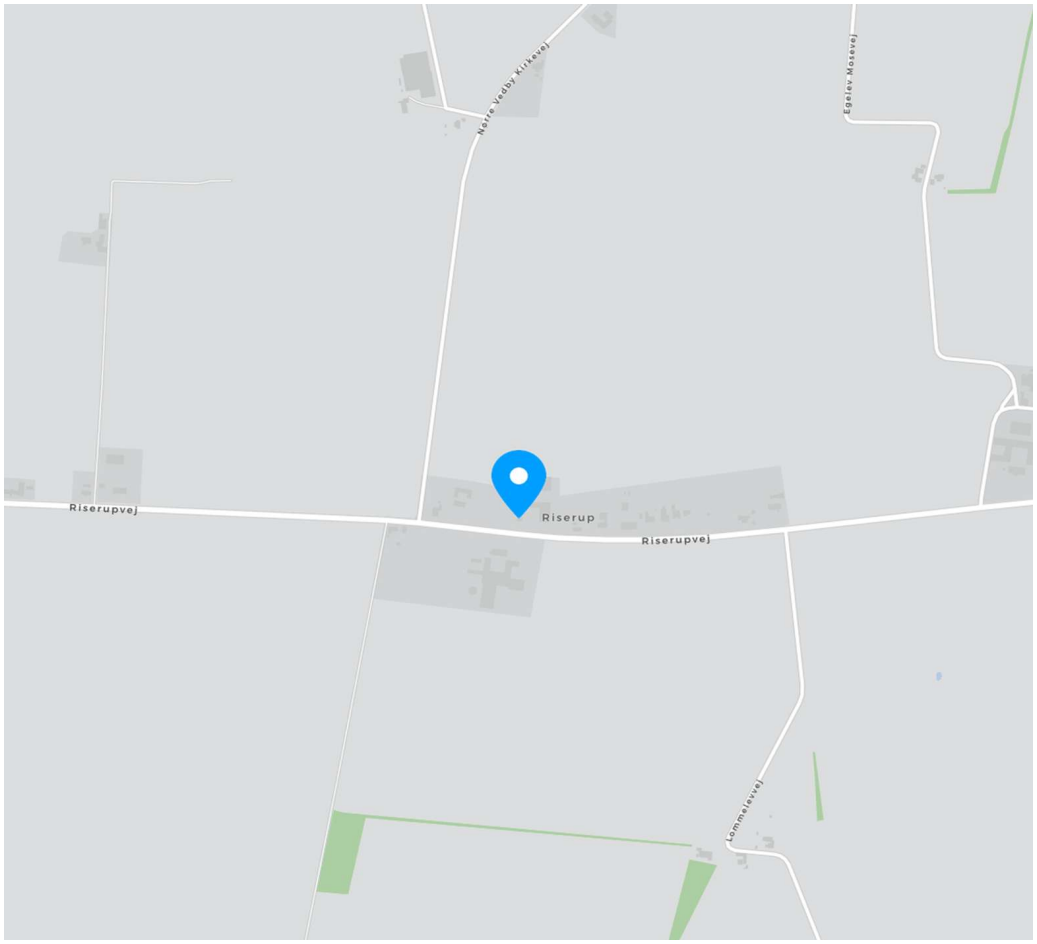
Adresse: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 13.09.2026



Alle plan (2x3)



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: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 13.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Villa, 1 fam.
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	6n Riserup By, Nr. Vedby m.fl.
BFE-nr.:	7280101
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1827/1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.195.000
Grundværdi:	500.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	956.000
Grundlag for grundskyld:	400.000

Arealer**

Grundareal:	5.114 m^2
- heraf vej	69 m^2
Boligareal i alt:	200 m^2

Øvrige arealer:

Udhus:	450 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:

Der henvises til side 5

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

Komfur m. ovn: Gram - Emhætte: Thermex - Køleskab: Electrolux - Opvaskemaskine: Bosch

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: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 13.09.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 56.100 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Oliefyr og pillefyr
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr og pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:
Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) 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.

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.

VIGTIGT
Da ejendommen ikke er udstykket endnu, er ejendomsvurderingen, grundværdi, ejendomsskat og ejendomsværdiskat anslået. Evt. difference fremadrettet er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

 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: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 13.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.876
Grundskyld	kr.	6.360
Renovation	kr.	3.758
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	699
Husforsikring. Anslået	kr.	14.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.693

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	15.000
I alt	kr.	1.219.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.644 md. / 79.728 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.295 md. / 63.536 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: 28.08.2026
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: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 13.09.2026

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. 23: hovedstol kr. 4.780.000
Nr. 27: hovedstol kr. 1.000.000
Nr. 28: hovedstol kr. 600.000
Nr. 30: hovedstol kr. 25.728

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Servitutter
- Nr. : 13.09.2026 -
- Nr. : 13.09.2026 -
- Nr. : 13.09.2026 -
- Nr. 1: 01.01.1585 - Dok om vej mv -
- Nr. 2: 17.07.1894 - Dok om hegn, hegnsmur mv -
- Nr. 3: 10.12.1947 - Dok om master mv, se tillige akt AM 451, Vedr 5A 30_AG_324
- Nr. 4: 07.04.1952 - Dok om grøft mv
- Nr. 5: 04.07.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 30_AG_336
- Nr. 6: 04.07.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 30_AG_336
- Nr. 7: 25.05.1968 - Dok om master mv, Om resp se akt, se tillige akt AM451
- Nr. 8: 12.07.1969 - Dok om oversigt mv, Vedr 4A 30_AG_312
- Nr. 9: 23.10.1969 - Dok om adgangsbegrænsning mv 30_AG_312 - lb.nr. 10503
- Nr. 10: 13.02.1970 - Dok om byggelinier mv, se tillige akt AM451,
- Nr. 11: 27.05.1971 - Dok om vandløb mv
- Nr. 12: 22.11.1976 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 13: 09.07.1979 - Dok om vej mv -
- Nr. 14: 27.08.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- Nr. 15: 11.01.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 6N
- Nr. 16: 07.04.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se tillige akt AM451
- Nr. 17: 04.02.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 18: 03.06.1988 - Lejekontrakt, Vedr 5A (dagbogsnr 9541) 30_AG_324
- Nr. 18: 20.06.1988 - Dok om vindmøller mv, Vedr 5A 30_AG_324 - korrekt dato 30.06.1988
- Nr. 19: 24.06.1988 - Dok om elanlæg mv, se tillige akt AM-451. Vedr 1-I, 1-K, 1-L NRG
- Nr. 19: 20.06.1988 - Dok om vindmøller mv, Vedr 5A 30_AG_324 - korrekt dato 30.06.1988
- Nr. 20: 24.06.1988 - Dok om elanlæg mv, se tillige akt AM-451. Vedr 1-I, 1-K, 1-L NRG
- Nr. 20: 09.04.1996 - Dok om vandforsyning mv
- Nr. 21: 26.05.1997 - Dok om elanlæg mv, se tillige akt AM451
- Nr. 21: 09.04.1996 - Dok om vandforsyning mv
- Nr. 22: 30.05.2006 - Dok om kabler og evt. transformerstation mv Ikke til hinder for prioritering Vedr 1-A RIS
- Nr. 22: 26.05.1997 - Dok om elanlæg mv, se tillige akt AM451
- Nr. 23: 30.05.2006 - Dok om kabler og evt. transformerstation mv Ikke til hinder for prioritering Vedr 1-A RIS
- Nr. 24: 24.01.2013 - Deklaration om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning
- Nr. 25: 24.01.2013 - Deklaration om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning
- Nr. 25: 21.08.2013 - Elanlæg
- Nr. 26: 21.08.2013 - Elanlæg
- Nr. 26: 09.01.2014 - Deklaration om spildevandsledning
- Nr. 27: 09.01.2014 - Deklaration om spildevandsledning
- Nr. 29: 03.06.1988 - Lejekontrakt, Vedr 5A (dagbogsnr 9541) 30_AG_324

Planer
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Aksel Høst Hansen

Ejendomsmægler MDE

27588366
ahh@john-ole.dk