

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



Dæmningsvej 9

4840 Nørre Alslev

Pris	995.000 kr.
Udbetaling	50.000 kr.
Brutto	5.504 kr.
Netto	4.385 kr.
Ejerudgift (md)	1.323 kr.
Boligareal	119 m ²
Garage	33 m ²
Udhus	19 m ²
Grundareal	3.684 m ²
Værelser	3
Antal plan	2
Byggeår	1870
Sagsnummer	2026162
Ejendomstype	Villa

Unik ejendom ved Våse Vig med plads til at skabe dit drømmehjem

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: Dæmningsvej 9, Nørre Vedby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026162
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 14.08.2026



Drømmer du om en ejendom med en helt særlig placering, hvor natur, udsigt og potentiale går hånd i hånd, så er denne bolig ved Vålse Vig et sjældent fund. Her bor du direkte ud til vandkanten i fredelige og naturskønne omgivelser, hvor du kan skabe dit helt eget hjem fra bunden og samtidig bevare sjælen i den historiske bygning. Huset er opført i 1870 i klassisk murstensstil med nyt tag og står i dag som en rå skal, der inviterer til kreativ indretning og gennemtænkte løsninger.

Ejendommen må også bruges som Flexbolig, hvis det ønskes.

Boligen rummer 119 m² fordelt på to plan, og på førstesalen er der allerede taget vigtige skridt mod den kommende boligdrøm. Her er der blandt andet isoleret, etableret et stort glasparti i gavlen med fantastisk kig over vandet samt monteret ovenlysvinduer, som tilsammen sikrer et skønt og naturligt lysindfald. Det skaber en helt særlig atmosfære og giver en fornemmelse af, hvordan et lyst og moderne hjem kan tage form med den enestående udsigt som naturligt omdrejningspunkt.

Stueetagen er gravet ud og klargjort, med nye installationer (vand og kloak) og en fleksibel rumfordeling kan etableres efter netop dine ønsker. Her er der mulighed for at tænke stort og skabe funktionelle rammer med respekt for ejendommens oprindelse.

Til ejendommen hører desuden en garage på 33 m² og et skur på 19 m², som giver gode muligheder for opbevaring, værksted eller hobbyaktiviteter. Grunden på 3.684 m² byder på både naturgrund, egen sø med bevoksning og plæne, så der er rig plads til udeliv, privatliv og ro.

Beliggenheden gør det let at kombinere landlig idyl med hverdagens behov. Der er ca. 7 km til Nørre Alslev med skole, indkøb og øvrige faciliteter, og motorvejsforbindelsen mod Sjælland og resten af Falster nås på under 10 minutter i bil. Nykøbing Falster ligger cirka 20 minutters kørsel væk. Her får du en sjælden mulighed for at realisere en boligdrøm i vandnære omgivelser med masser af potentiale og en udsigt, der skal opleves.

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

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: Dæmningsvej 9, Nørre Vedby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026162
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 14.08.2026



Udsigt



Facade



Stueetage



Stueetage



1. sal



1.sal

Adresse: Dæmningsvej 9, Nørre Vedby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026162
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 14.08.2026



Have



Facade



Facade



Udsigt



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Dæmningsvej 9, Nørre Vedby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026162
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 14.08.2026



Luftfoto



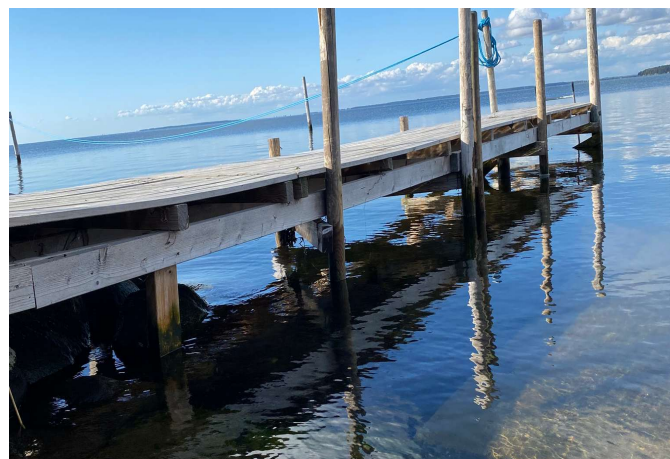
Facade



Udsigt til egen sø



Omgivelser

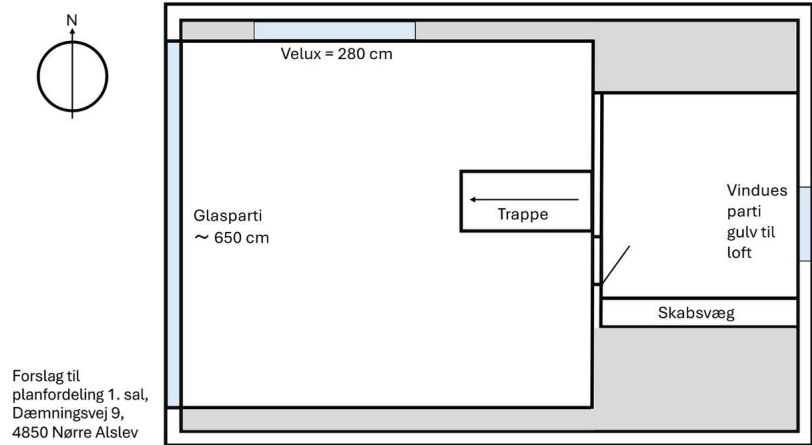
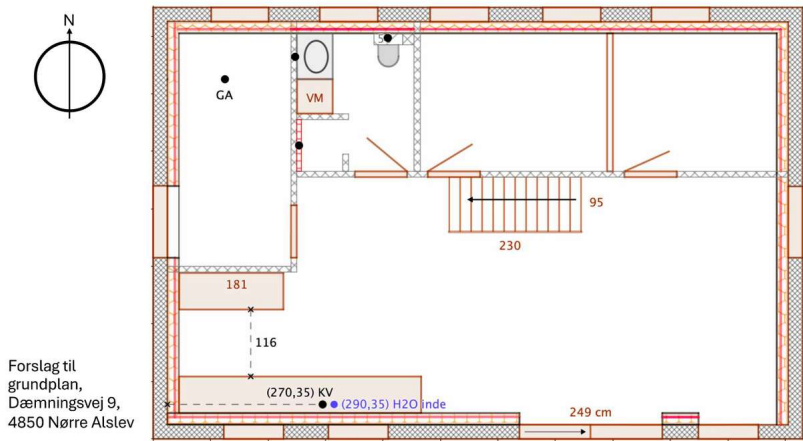


Omgivelser

Adresse: Dæmningsvej 9, Nørre Vedby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026162
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 14.08.2026



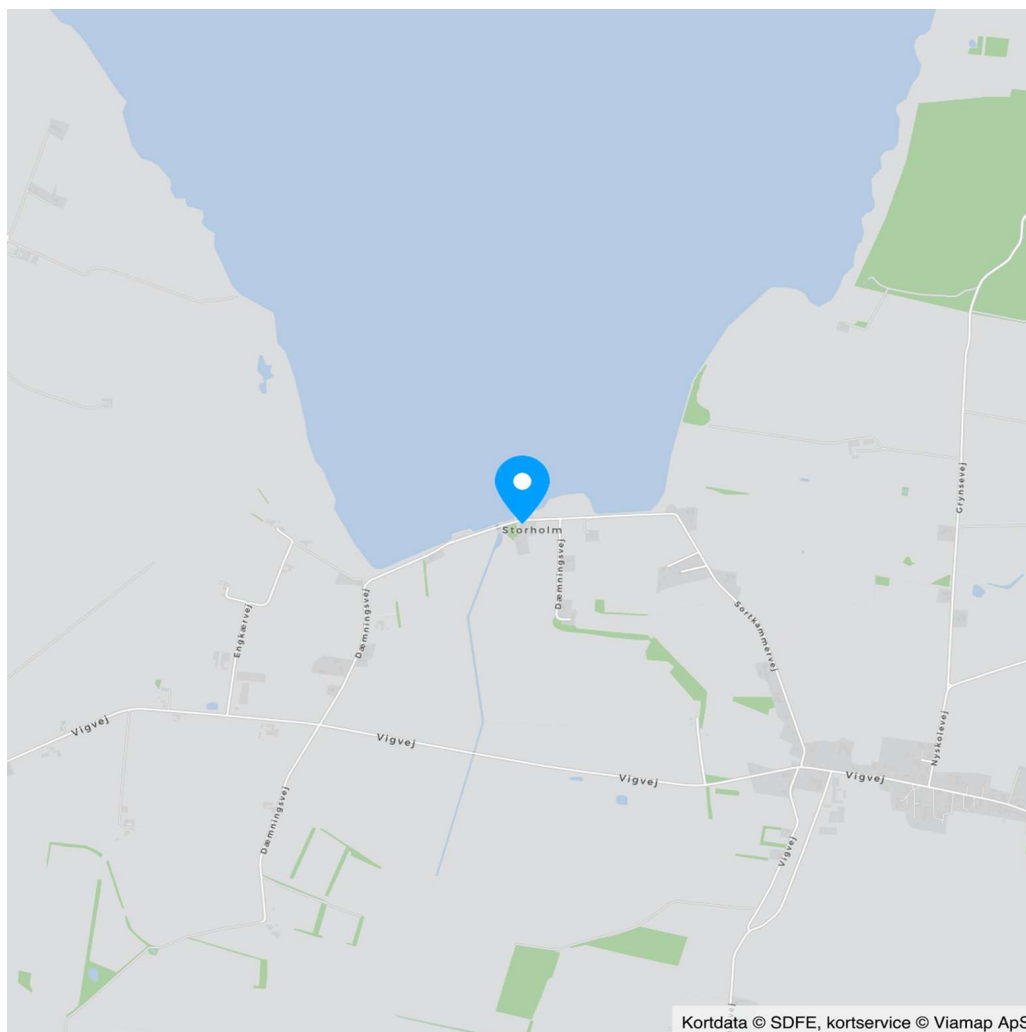
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Dæmningsvej 9, Nørre Vedby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026162
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 14.08.2026



Dato: 14.08.2026

Adresse: Dæmningsvej 9, Nørre Vedby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026162
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Anslået.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

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 beskatnings-
grundlag 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 uved-
kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af
ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen varmekilde

Oplysningerne stammer fra:

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse
og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Dæmningsvej 9, Nørre Vedby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026162
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.354	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	4.083	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Grundejerforening/pumpelaug. Anslået	kr.	500	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Husforsikring / Anslået	kr.	4.000	I alt	kr.	1.022.850
Rottebekæmpelse	kr.	183			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 15.877			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.504 md. / 66.044 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.385 md. / 52.624 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: 31.07.2026
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.

Adresse: Dæmningsvej 9, Nørre Vedby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 2026162
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 14.08.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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



Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk