

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



Pragtfuld rødstensejendom i nyrenoveret stand nær Nørre Alslev

Riserupvej 27

4840 Nørre Alslev

Pris	1.695.000 kr.
Udbetaling	85.000 kr.
Brutto	9.315 kr.
Netto	7.424 kr.
Ejerudgift (md)	1.310 kr.
Boligareal	181 m ²
Kælderareal	110 m ²
Udhus	12 m ²
Grundareal	1.498 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1936
Sagsnummer	2026222
Ejendomstype	Villa
Energimærke	D

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 27, Ø. Kippinge, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.08.2026



Denne pragtfulde rødstensejendom i tre plan tilbyder masser af plads og muligheder for den store familie. Ejendommen er beliggende 5 minutters kørsel fra Nørre Alslev by, hvor du har adgang til alle hverdagens fornødenheder samt kort afstand til motorvejen.

Boligen er opvarmet med luft-til-vand varmepumpe og i stuen er der mulighed for at installere en brændeovn eller en pilleovn. Ejendommen er opført i røde mursten med røde tegl.

Ved ankomst mødes du af en stor småstensbelagt indkørsel med rigelig parkeringsplads. Ejendommen byder på en imponerende grund på 1.498 m², som er anlagt med græsplæne og lidt træer. Mellem hus og udhus findes en hyggelig oase med terrasse, perfekt til afslapning og grill-aftener med familien.

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: Riserupvej 27, Ø. Kippinge, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.08.2026

Indendørs byder ejendommen på en veltænkt planløsning. Du træder ind gennem hoveddøren til en lys entré og fordelingsgang med trappe til 1. sal. Det store nye badeværelse indeholder væghængt toilet, bruseniche, dobbeltvask og fritstående badekar. Stor spise- og opholdsstue med trægulv og dør ud til en eventuel kommende terrasse. Nyt Nettoline-køkken med trægulv. Bagindgang med trægulv. Lille toilet med vask med skuffer.

På 1. salen finder du tre gode værelser og en stor repos med mulighed for åbent kontor eller lukke af til et ekstra værelse.

I husets nederste plan, kælderens, er der fantastiske muligheder og med flere opvarmede rum. Her er indrettet store rum, som blandt andet kan bruges til gæster, klinik, opbevaring, værksted mv. og egen indgang fra gården (bemærk at kælderen ikke er registreret som boligareal).

Der er god plads i udhus og ydermere en mindre carport.

Denne ejendom er velholdt og klar til at byde nye ejere velkommen. Nørre Alslev byder på gode indkøbsmuligheder, skole, daginstitution, bager, læge, svømmehal og togstation alt sammen inden for kort afstand.

Adresse: Riserupvej 27, Ø. Kippinge, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.08.2026



Set fra haven



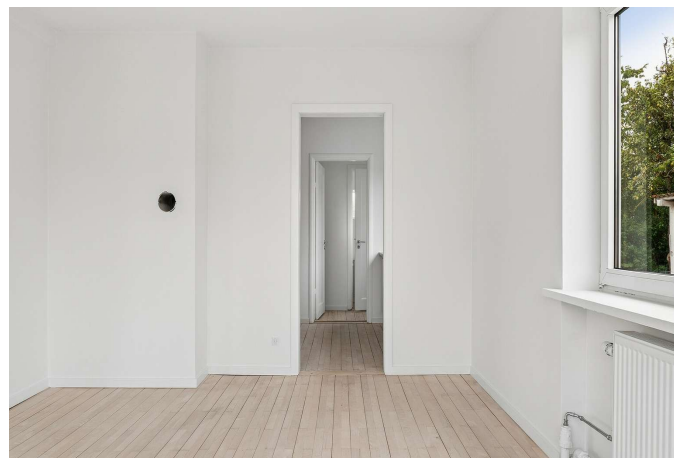
Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Riserupvej 27, Ø. Kippinge, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.08.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse

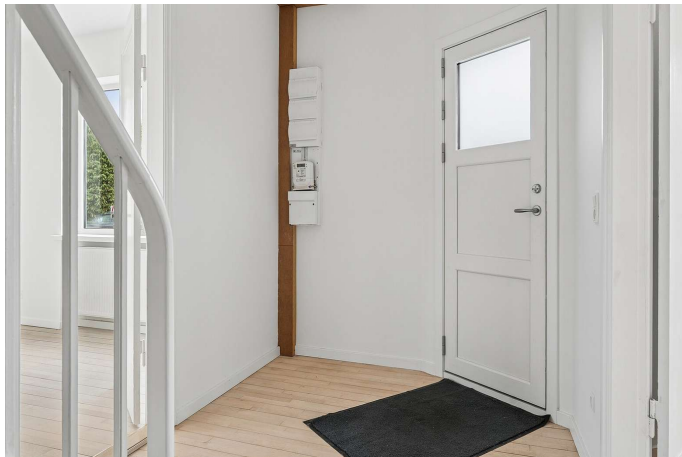


Badeværelse

Adresse: Riserupvej 27, Ø. Kippinge, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.08.2026



Entrée



Entrée



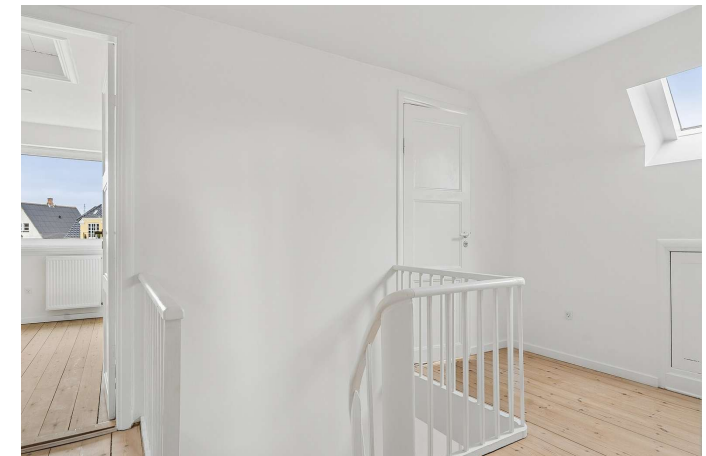
Toilet



Soveværelse



Soveværelse

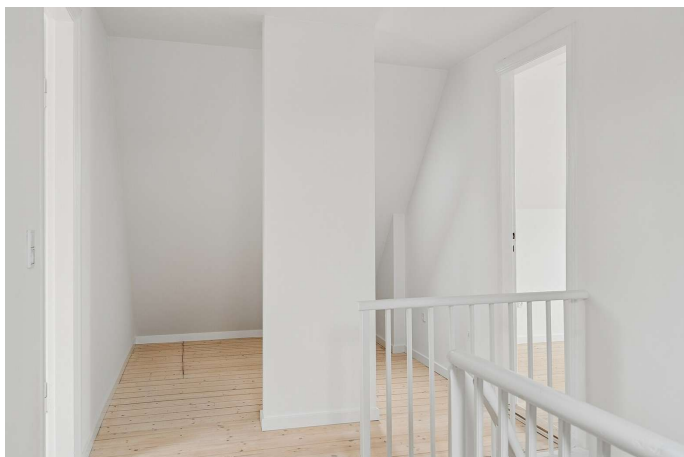


Repos

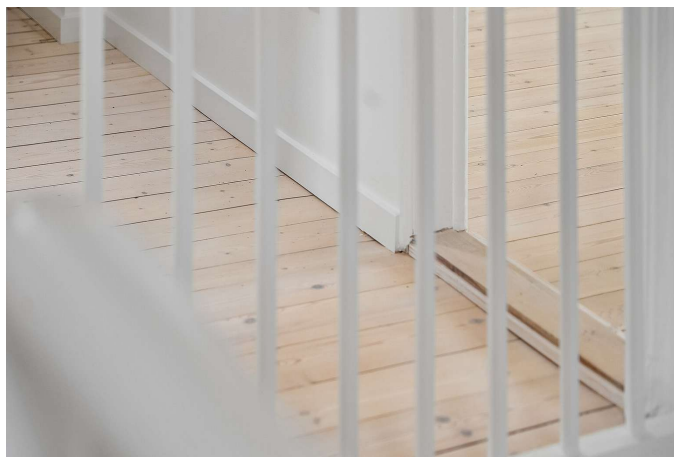
Adresse: Riserupvej 27, Ø. Kippinge, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

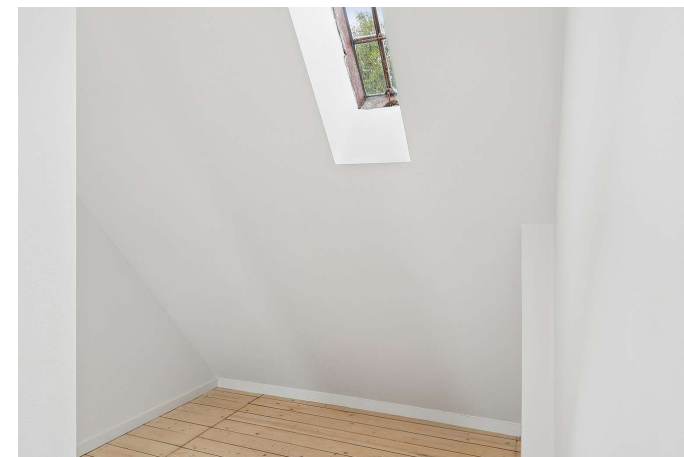
Dato: 31.08.2026



Repos



Repos



Repos



Soveværelse



Soveværelse



Kælder

Adresse: Riserupvej 27, Ø. Kippinge, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.08.2026



Kælder



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Set fra haven

Adresse: Riserupvej 27, Ø. Kippinge, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.08.2026



Udendørs



Set fra vejen



Set fra vejen

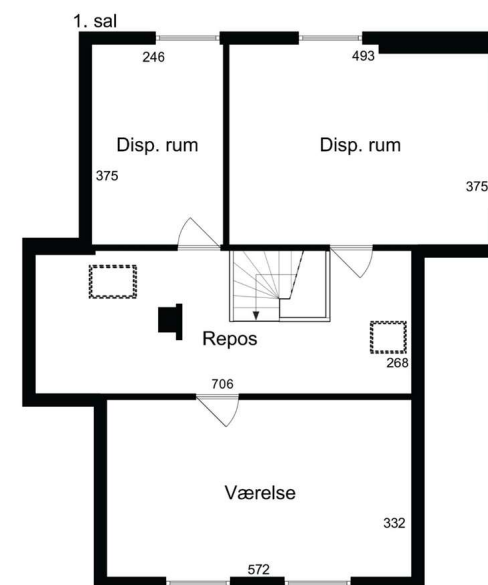
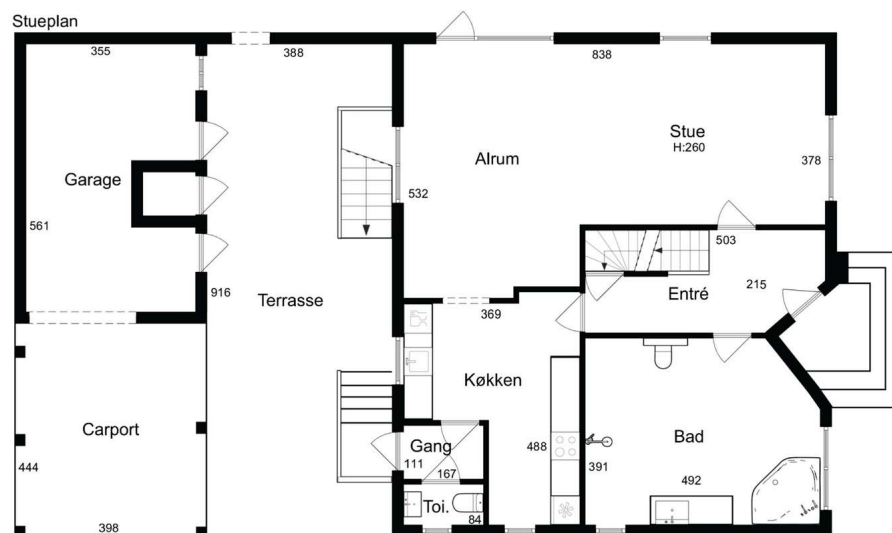


Set fra haven

Adresse: Riserupvej 27, Ø. Kippinge, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.08.2026



EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Dato: 31.08.2026



Alle plan (1x1)

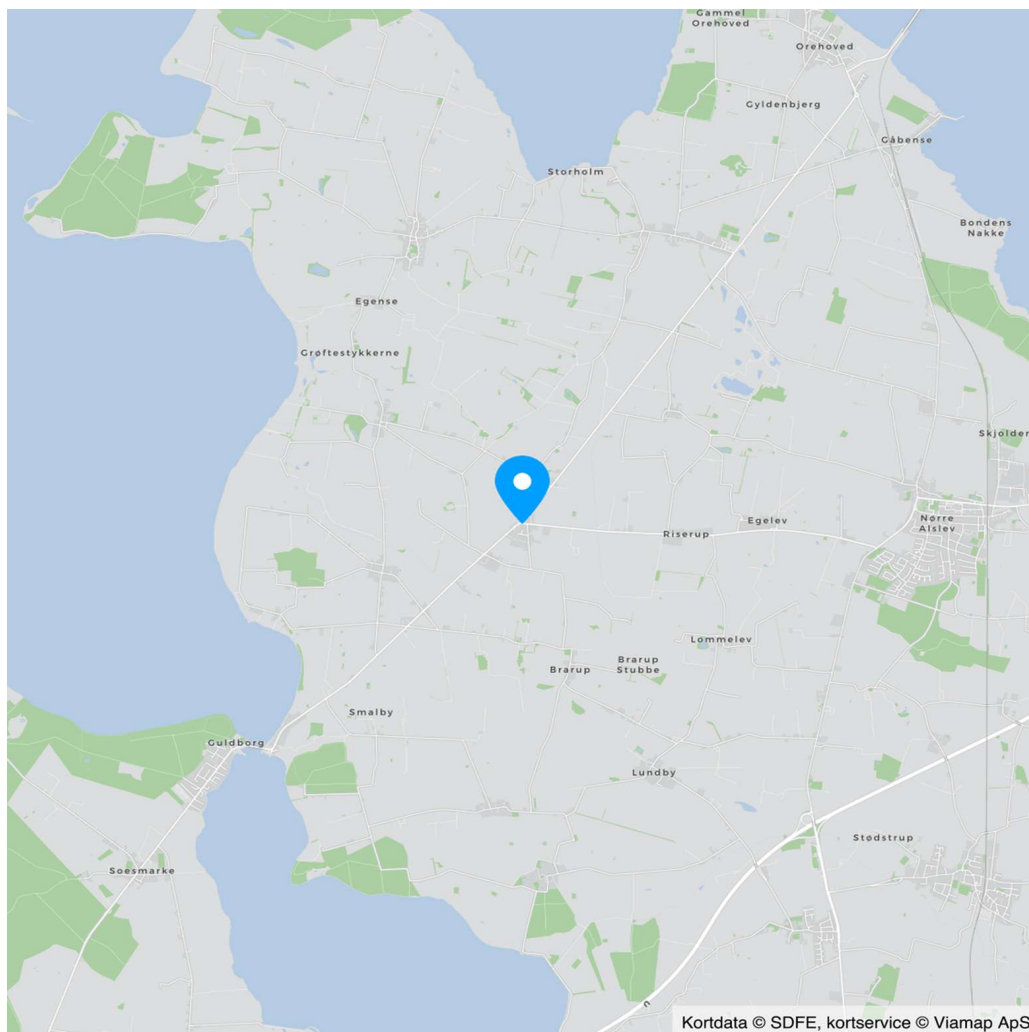
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Riserupvej 27, Ø. Kippinge, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.08.2026



Dato: 31.08.2026

Kommuneplan NALS BE1 - Afgrænset landsby - Øster Kippinge

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Riserupvej 27, Ø. Kippinge, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.08.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 28.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Riserupvej 27, Ø. Kippinge, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 31.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.954	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	1.628	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Husforsikring	kr.	7.212	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	171	I alt	kr.	1.727.799
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 15.723			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.315 md. / 111.781 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.424 md. / 89.086 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 kon-
verterbart 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 her-
under. 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. Gennem-
snitsrenten 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Riserupvej 27, Ø. Kippinge, 4840 Nørre Alslev Kontantpris: kr. 1.695.000		Sagsnr.: 2026222 Ejerudgift/md.: kr. 1.310	Dato: 31.08.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.		<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 2: hovedstol kr. 588.000 Nr. 3: hovedstol kr. 320.250	

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 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



Bastian Øster Nielsen

Ejendomsmægler, MDE

30898904

bn@john-ole.dk