

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



Stor grund på hele 49.914 m<sup>2</sup> - beliggende i naturskønne omgivelser

## Dæmningsvej 25

4840 Nørre Alslev

Pris inkl. delvis tilslutningsafgifter	1.145.000 kr.
Udbetaling	60.000 kr.
Brutto	6.701 kr.
Netto	5.240 kr.
Ejerudgift (md)	588 kr.
Grundareal	49.914 m <sup>2</sup>
Sagsnummer	2026243
Ejendomstype	Helårsgrund

## 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 25, Vålse, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.145.000

Sagsnr.: 2026243  
Ejerudgift/md.: kr. 588

Dato: 07.07.2026



Går du med drømmen om din helt egen landligt beliggende ejendom med masser af plads? Så har du muligheden for at bygge den lige her på Dæmningsvej 25.

Dette store jordstykke er på hele 49.914 kvadratmeter og giver dig derfor mulighed for at skabe en helt unik ejendom.

Grunden er perfekt hvis du ønsker en stor bolig, hesteejendom eller noget helt tredje. Du har rig mulighed for at få udlevet dit drømmeprojekt!

Omgivelserne her er absolut skønne da der i området er shelter, udkigstårn, og mulighed for skøn gåtur ved diget. Ikke nok med det er du ikke langt fra Nørre Alslev som byder på offentlig transport med togforbindelse nordpå og mod Nykøbing F. Ydermere er der svømmehal, fritidsaktiviteter, skole og indkøb. Du er heller ikke beliggende langt fra motorvejen mod København.

Der er indlagt vand og kloak på grunden. Der er ikke indlagt el.

Lyder dette som noget for dig? Så tøv ikke med at kontakte os for mere info.

### 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Aksel Høst Hansen

Adresse: Dæmningsvej 25, Vålse, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.145.000

Sagsnr.: 2026243  
Ejerudgift/md.: kr. 588

Dato: 07.07.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Dæmningsvej 25, Vålse, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.145.000

Sagsnr.: 2026243  
Ejerudgift/md.: kr. 588

Dato: 07.07.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

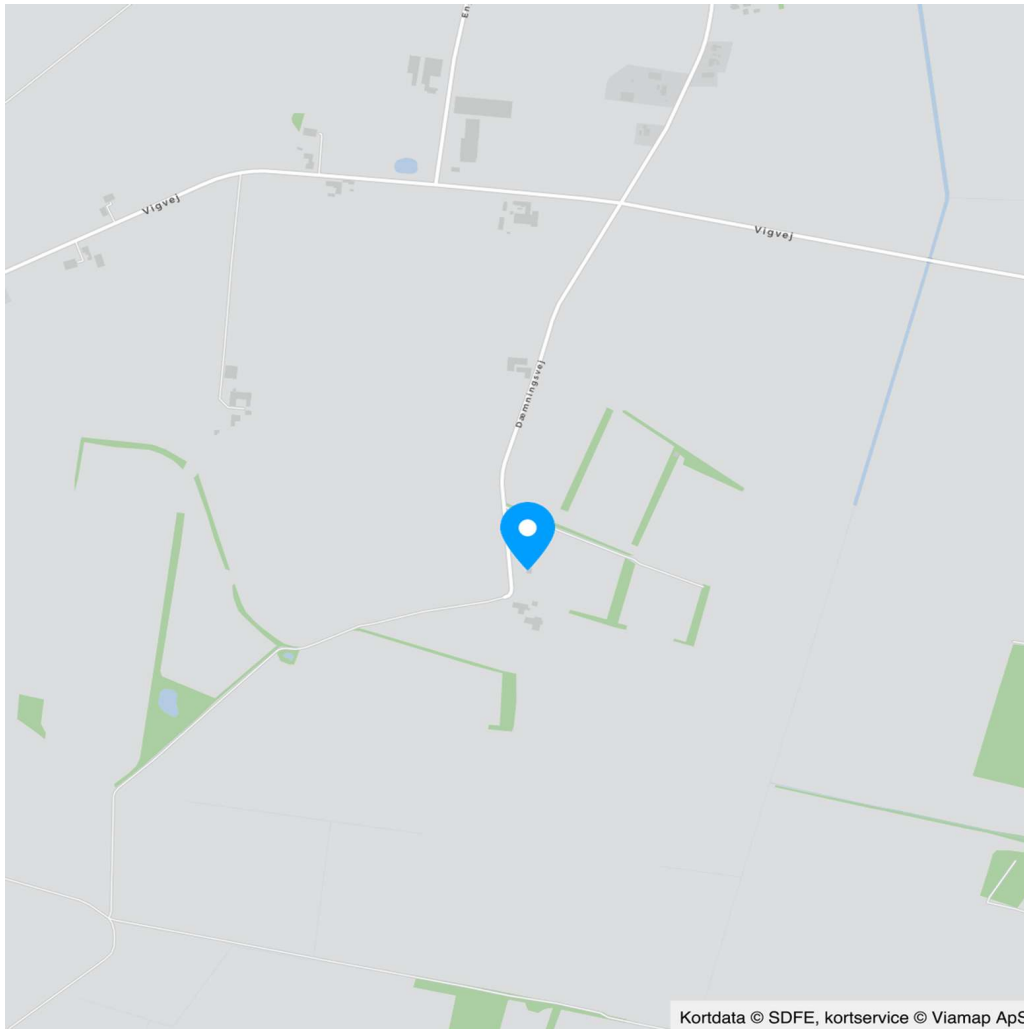
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Dæmningsvej 25, Vålse, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.145.000

Sagsnr.: 2026243  
Ejerudgift/md.: kr. 588

Dato: 07.07.2026



Adresse: Dæmningsvej 25, Vålse, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.145.000

Sagsnr.: 2026243  
Ejerudgift/md.: kr. 588

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Parcel nr.:

Zonestatus:

Vej:

Guldborgsund  
5c Vålse Inddæmning, Vålse m.fl.

7730069

Landzone

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2025

Grundværdi: 226.000

(År )

Grundlag for grundskyld: 180.800

**Arealer**

Grundareal udgør: 49.914 m<sup>2</sup>

- heraf vej 1.256 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Dok om fællesudgifter 778385d2-c042-4a34-854d-d4c855c3b4f1

Servitut nr. 2 - Dok om fællesudgifter, Prioritet forud for pantegæld dd17a2a9-360a-4f27-b8e1-4183844649d1

Servitut nr. 3 - DEKLARATION om husspildevandspumpestation, spildevands-trykledning og elledning

**Planer**

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Adresse: Dæmningsvej 25, Vålse, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.145.000

Sagsnr.: 2026243  
Ejerudgift/md.: kr. 588

Dato: 07.07.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 23.500.

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Dæmningsvej 25, Vålse, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.145.000

Sagsnr.: 2026243  
Ejerudgift/md.: kr. 588

Dato: 07.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	2.875	Kontantpris	kr.	1.145.000
Rottebekæmpelse	kr.	130	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Pumpelaug/Vålse Vig	kr.	4.056	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået I alt	kr.	10.000
				kr.	1.163.750
Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	7.060			

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 6.701 md. / 80.417 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.240 md. / 62.879 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: Dæmningsvej 25, Vålse, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.145.000

Sagsnr.: 2026243  
Ejerudgift/md.: kr. 588

Dato: 07.07.2026

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. 210.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 449.000

**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



**Aksel Høst Hansen**

Ejendomsmægler MDE

27588366

ahh@john-ole.dk