

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



Steffensmindevej 19

4840 Nørre Alslev

Pris	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.340 kr.
Netto	2.660 kr.
Ejerudgift (md)	1.244 kr.
Boligareal	83 m ²
Carport	13 m ²
Grundareal	940 m ²
Værelser	4
Antal plan	1
Byggeår	1929/1975
Sagsnummer	2026006
Ejendomstype	Villa
Energimærke	F + F

Hyggeligt og skønt beliggende bolig, ideel som flexbolig

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: Steffensmindevej 19, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026006
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 28.05.2026



Velkommen til Steffensmindevej 19! Hvis fred, ro og udsigt til marker er drømmen, så tag et kig på Steffensmindevej 19. Her finder du et moderniseret og utroligt hyggeligt hus beliggende med marker omkring sig, ideel som flexbolig. Ikke nok med det har du cirka 7 minutters kørsel til Sydmostorvejen og inden for 10 minutters kørsel finder du Nørre Alslev by med indkøbsmuligheder, togstation, svømmehal og fritidsaktiviteter.

Huset er indrettet som følgende:

Du træder ind i entréen der rummer fin plads til både overtøj og fodtøj. Herfra kommer du videre ind i det åbne og lyse stuemiljø hvor der er plads til sofaarrangementet, god størrelse spisebord, og så har du det flotte køkken med køkken-ø i åben forbindelse med hele stuemiljøet.

Fra stuen har du adgang til det rummelige soveværelse med god skabsplads. Herfra har du direkte udgang til træterrasse og haven.

Fra køkkenet har du udgang til fordelingsgang, bryggers og fint disponibelt rum som lige nu er indrettet til kontor. Fra fordelingsgangen er også udgang til terrassen samt adgang til det flotte badeværelse med brus, toilet og vask.

Desuden er der uudnyttet loft.

Udvendigt finder du en dejligt lukket have og træterrasse.

På grunden er også et godt udhus (ikke registreret på BBR) samt carport.

Alt i alt en utroligt charmerende bolig som bare skal ses.

Kontakt 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: Aksel Høst Hansen

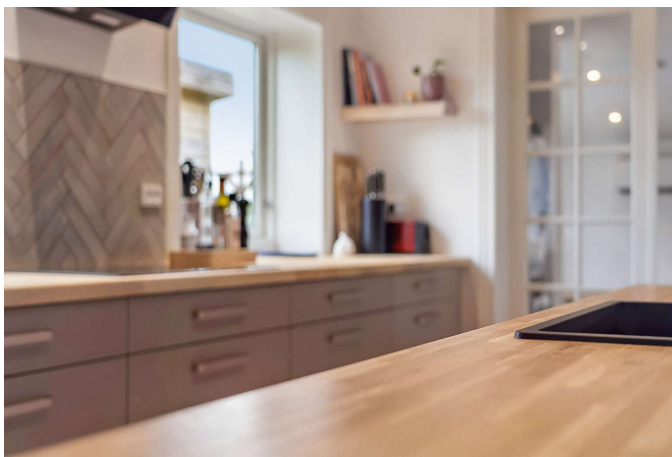
Adresse: Steffensmindevej 19, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026006
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 28.05.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Spiseplads



Spiseplads

Adresse: Steffensmindevej 19, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026006
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 28.05.2026



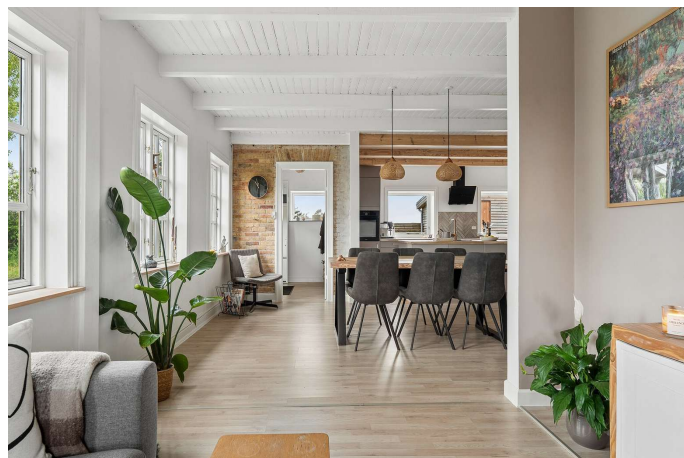
Spiseplads



Spiseplads



Spiseplads



Stue



Stue

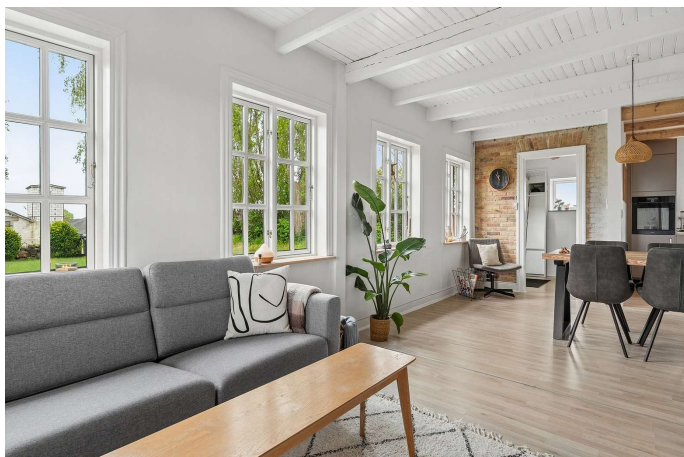


Stue

Adresse: Steffensmindevej 19, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026006
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 28.05.2026



Stue



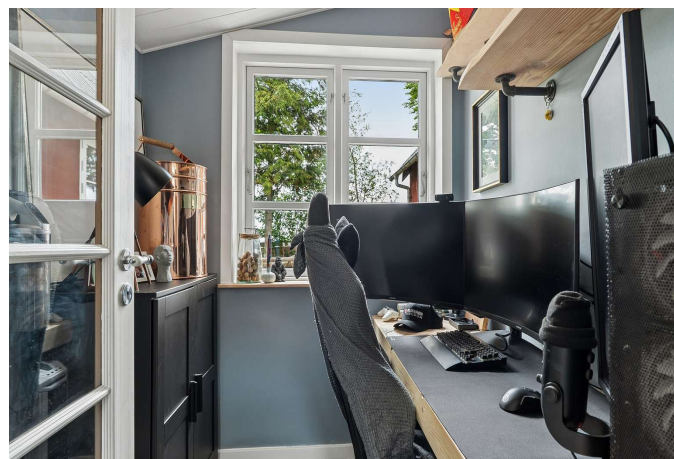
Soveværelse



Soveværelse



Udsigt



Arbejdsværelse



Bryggers

Adresse: Steffensmindevej 19, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026006
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 28.05.2026



Badeværelse



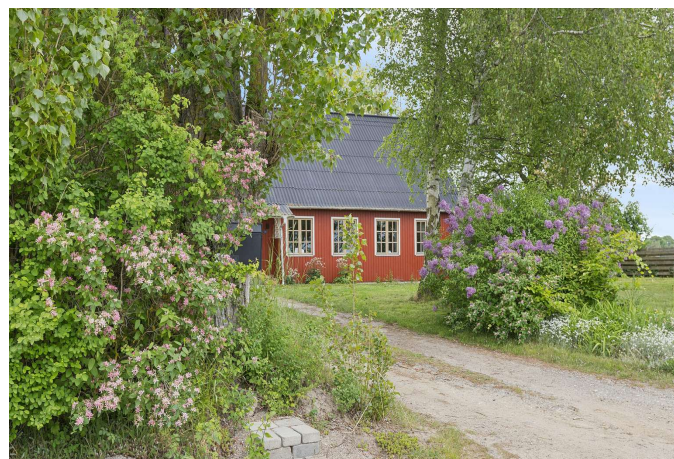
Indendørs



Udendørs



Set fra haven



Set fra vejen



Udendørs

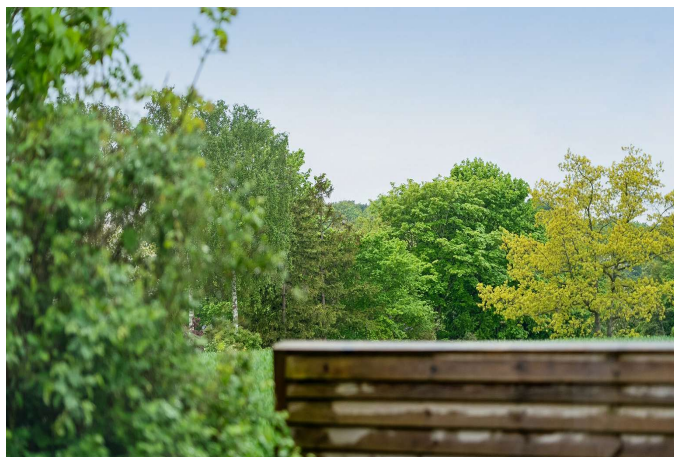
Adresse: Steffensmindevej 19, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026006
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 28.05.2026



Udendørs



Udendørs



Udsigt



Set fra vejen



Set fra vejen

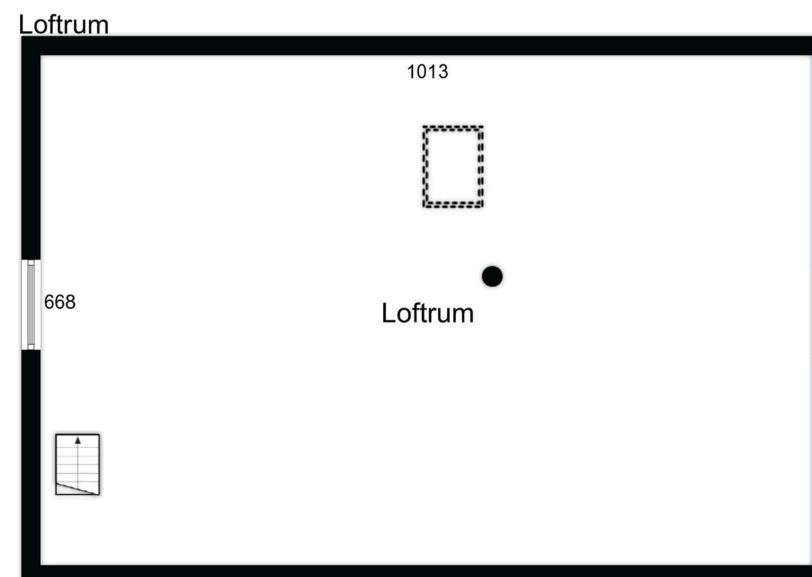
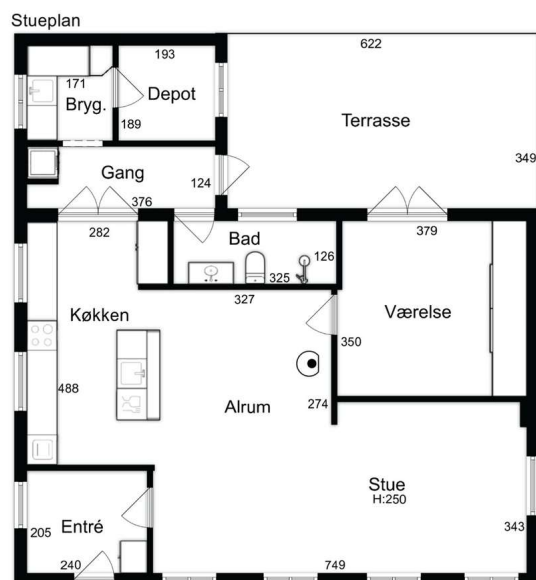


Set fra haven

Adresse: Steffensmindevej 19, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026006
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

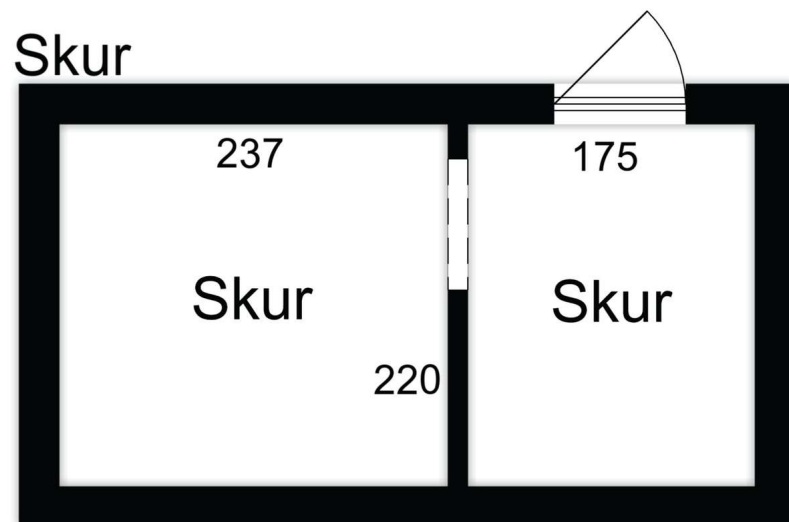
Dato: 28.05.2026



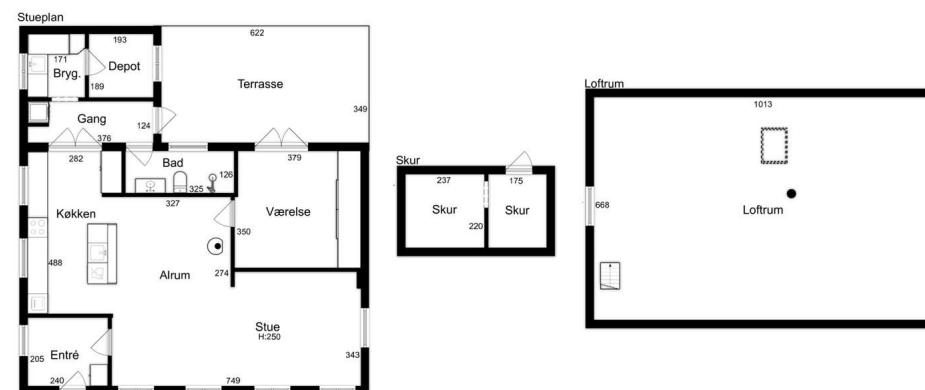
Adresse: Steffensmindevej 19, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026006
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 28.05.2026



Anneks



Alle plan (3x2)

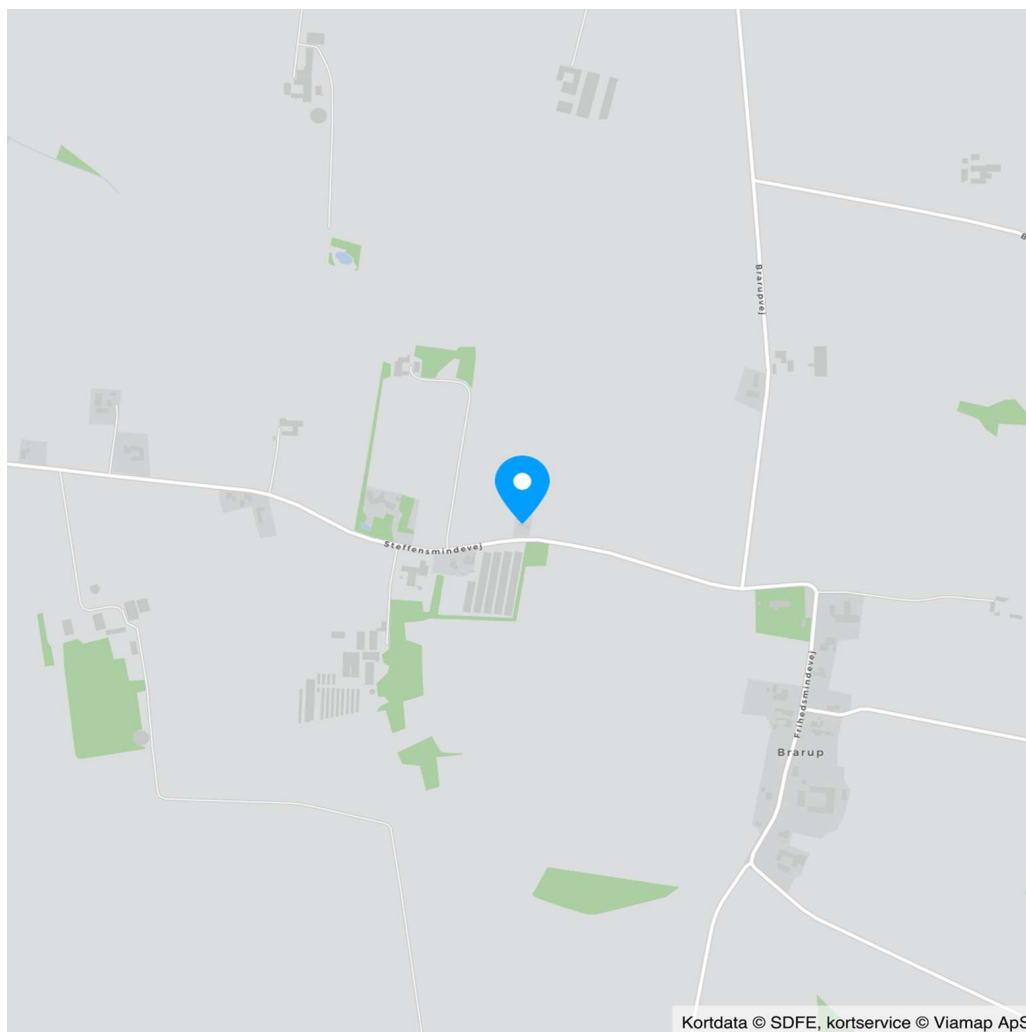
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Steffensmindevej 19, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026006
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 28.05.2026



Dato: 28.05.2026

Adresse: Steffensmindevej 19, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026006
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 28.05.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmekorbrug:
Udgift kr.: 23.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Pilleovn
Ejendommens primære varmekilde: Pilleovn
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
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 salgsostillingens 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 + F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Andre forhold af væsentlig betydning - Salgsopstilling
Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsostillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsostillingens 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 salgsostillingen 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: Steffensmindevej 19, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 2026006
Ejerudgift/md.: kr. 1.244

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.575	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.857	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Husforsikring	kr.	6.588	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	152	I alt	kr.	617.201
Skorstensfejning, Anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 14.930			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.340 md. / 40.076 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.660 md. / 31.922 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: 30.04.2026
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: 01.10.2025 - 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 ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Steffensmindevej 19, Brarup, 4840 Nørre Alslev Kontantpris: kr. 595.000	Sagsnr.: 2026006 Ejerudgift/md.: kr. 1.244	Dato: 28.05.2026
<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. 426.000	

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