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 | 9.387 kr. |
| Netto | 7.482 kr. |
| Ejerudgift (md) | 1.333 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 |

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

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 18.09.2026

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


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

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 18.09.2026

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, kælderen, 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.


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

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

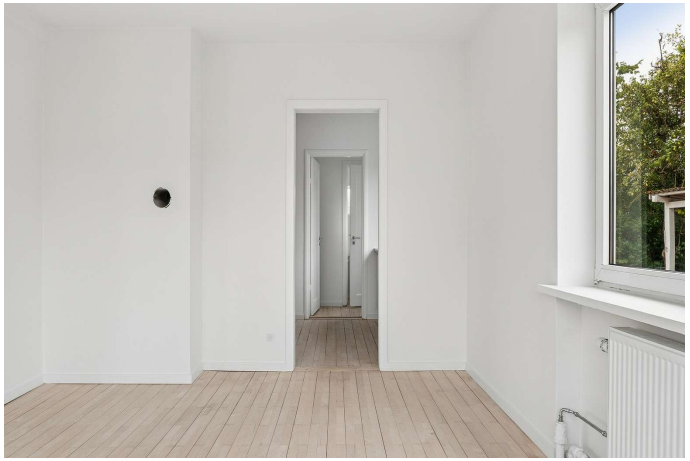
Dato: 18.09.2026

Set fra haven

Stue

Stue

Stue



Stue

Køkken



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

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 18.09.2026

Køkken

Køkken

Køkken

Badeværelse

Badeværelse

Badeværelse

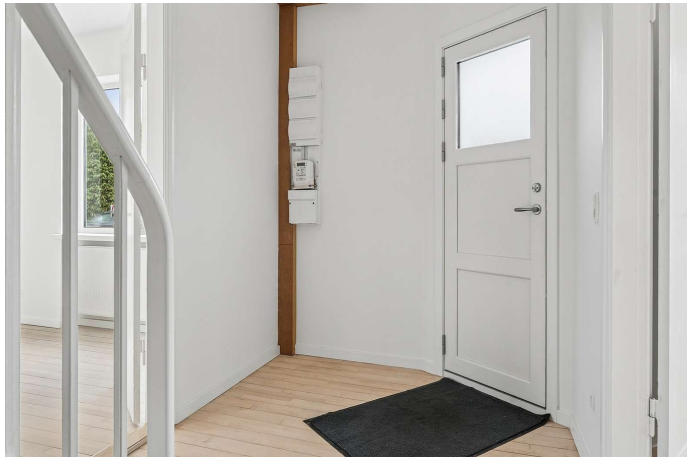

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 18.09.2026



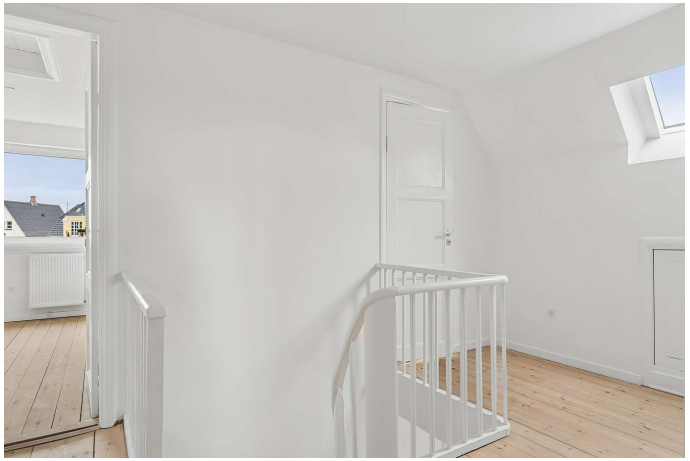
Entré

Entré

Toilet

Soveværelse

Soveværelse



Repos


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

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 18.09.2026

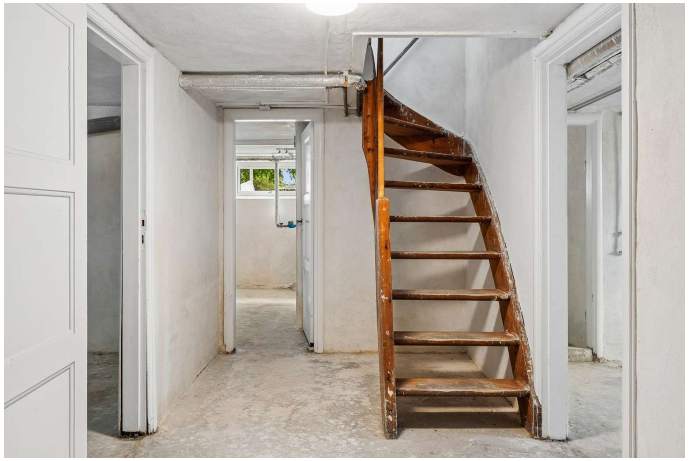
Repos

Repos

Repos

Soveværelse

Soveværelse



Kælder


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

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 18.09.2026

Kælder

Udendørs

Udendørs

Udendørs

Udendørs

Set fra haven


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

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 18.09.2026

Udendørs

Set fra vejen

Set fra vejen

Set fra haven



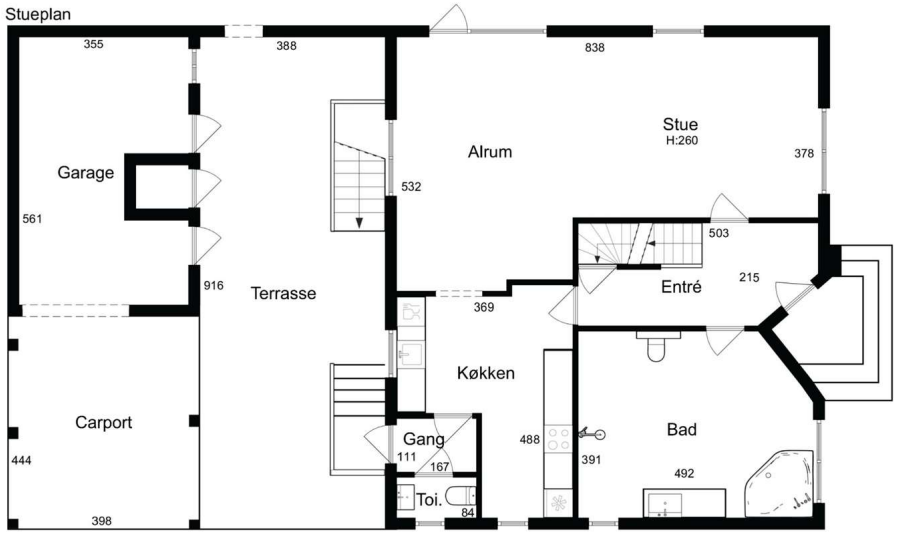
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

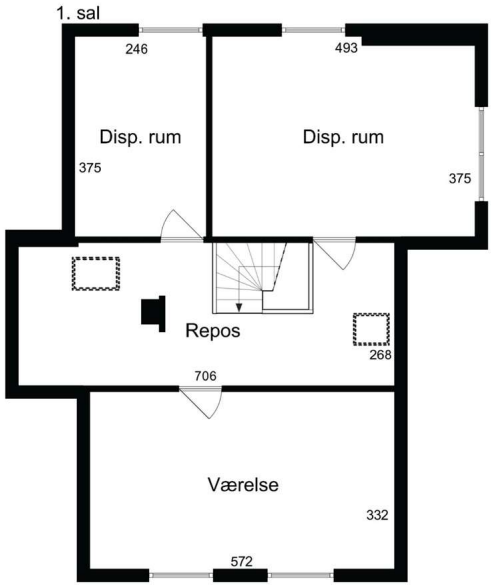
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

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

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 18.09.2026




EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

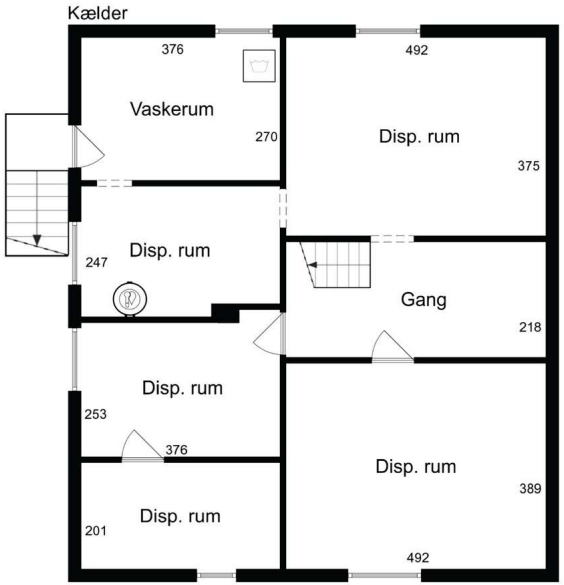

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

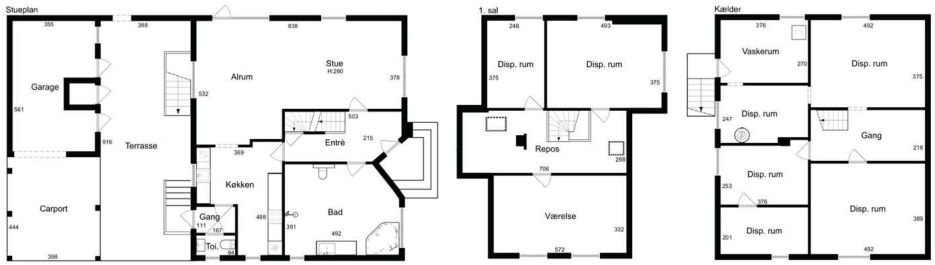
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

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

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 18.09.2026




EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Kælder

EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

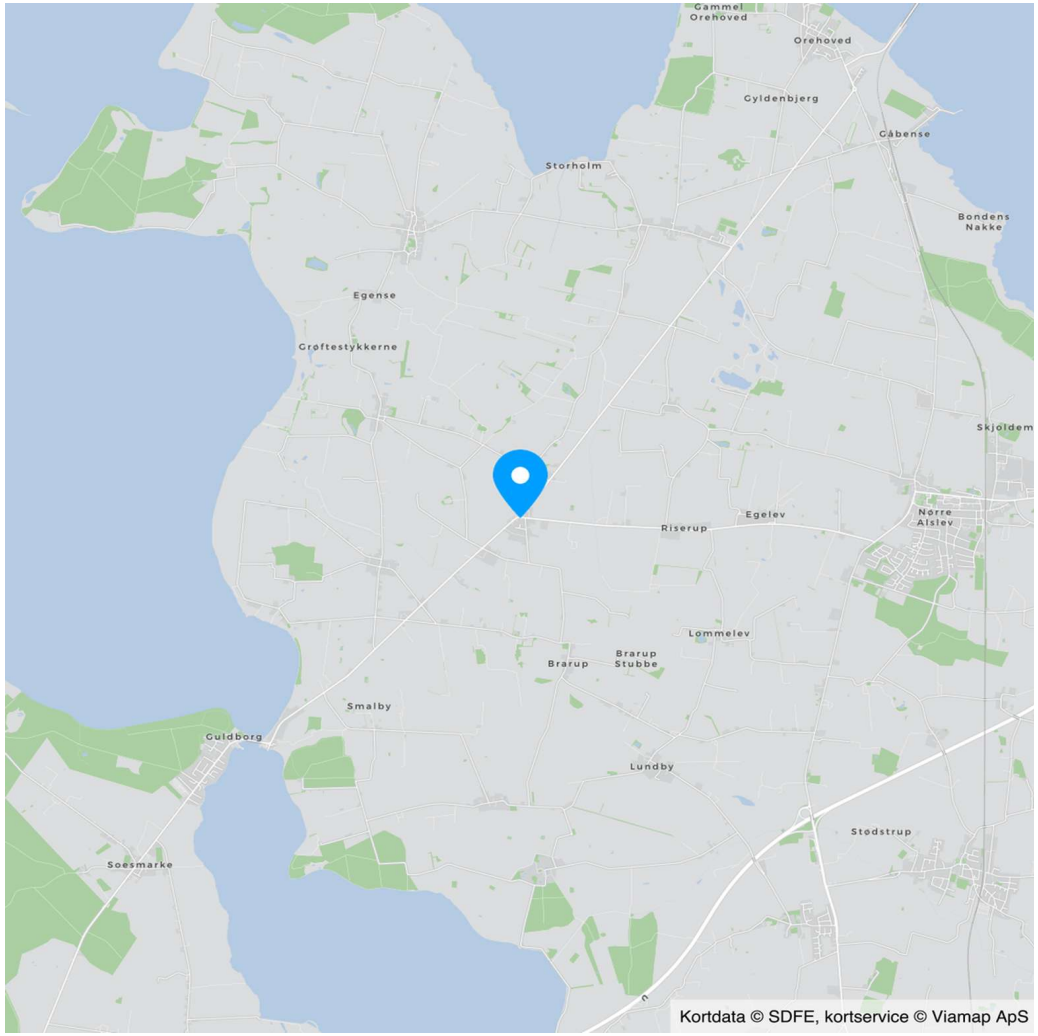
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

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

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 18.09.2026





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

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 18.09.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Guldborgsund |
| Matr.nr.: | 17e Ø. Kippinge By, Kippinge |
| BFE-nr.: | 3118308 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1936 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 724.000 |
| Grundværdi: | 128.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 579.200 |
| Grundlag for grundskyld: | 102.400 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 1.498 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 181 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 110 $m^2$ |
| Udhus: | 12 $m^2$ |

** 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:

**Servitutter**
- Nr. 1: 22.11.1976 - Dok om byggelinier mv

**Planer**
Kommuneplan NALS BE1 - Afgrænset landsby - Øster Kippinge

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

Kogeplade (Wasco, med integreret emhætte), Køle/fryseskab (Ukendt), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens)

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

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 18.09.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
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 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"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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


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

Sagsnr.: 2026222
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 18.09.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 2.954 |
| Grundskyld | kr. | 1.628 |
| Renovation | kr. | 3.758 |
| Husforsikring | kr. | 7.488 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 171 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 15.999 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.695.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 12.050 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 10.379 |
| Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået | kr. | 10.000 |
| I alt | kr. | 1.727.429 |

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 9.387 md. / 112.645 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.482 md. / 89.780 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 27, Ø. Kippinge, 4840 Nørre Alslev<br>Kontantpris: kr. 1.695.000 | Sagsnr.: 2026222<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.333 | Dato: 18.09.2026 |

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. 2: hovedstol kr. 588.000
Nr. 3: hovedstol kr. 320.250

**Gæld udenfor købesummen**
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

### Bastian Øster Nielsen

Ejendomsmægler, MDE

30898904
bn@john-ole.dk