

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



## Nr Alslev Syrenvej 22 4840 Nørre Alslev

Pris	895.000 kr.
Udbetaling	45.000 kr.
Brutto	4.930 kr.
Netto	3.928 kr.
Ejerudgift (md)	1.279 kr.
Boligareal	73 m <sup>2</sup>
Carport	20 m <sup>2</sup>
Udhus	21 m <sup>2</sup>
Grundareal	429 m <sup>2</sup>
Værelser	2
Antal plan	1
Byggeår	1973
Sagsnummer	2026247
Ejendomstype	Rækkehus
Energimærke	<b>D</b>

Indflytningsklart rækkehus med god beliggenhed i Nr. Alslev - 73 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> lækker udestue



## 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: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 02.07.2026



Velkommen til dette spændende rækkehus. Her føler man sig hurtigt hjemme, renoveret og funktionelt med en god atmosfære. Rækkehuset er løbende istandsat med bl.a. køkken, badeværelse, tag, vinduer, gulve, udestue m.m. Huset er godt udnyttet og føles større når først man står i huset.

Du bor lige i nærheden af alt det praktiske, med både skov, skole, daginstitution, indkøbsmuligheder, sportsfaciliteter m.m. Togstationen er i gåafstand og du har blot 5-10 minutters kørsel til motorvejen.

Nem og overskuelig for- og baghave, med terrasse areal og flere hyggelige kroge.

Rækkehuset indeholder:

Entré/fordelingsgang. Spise- og opholdsstue med brændeovn og varmepumpe. Udestue med flere døre, så der er god mulighed for frisk luft. Vordingborgkøkken med mulighed for at indrette en lille spiseplads. Badeværelse med elgulvvarme, flisegulv, badekar og vask. Soveværelse med god plads.

Endvidere carport og flere gode udhuse.

Rækkehuset er fuldstændig indflytningsklart, så tøv ikke med at kontakte 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: Bastian Øster Nielsen



Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 02.07.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Udestue



Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 02.07.2026



Udestue



Udestue



Køkken



Køkken



Badeværelse



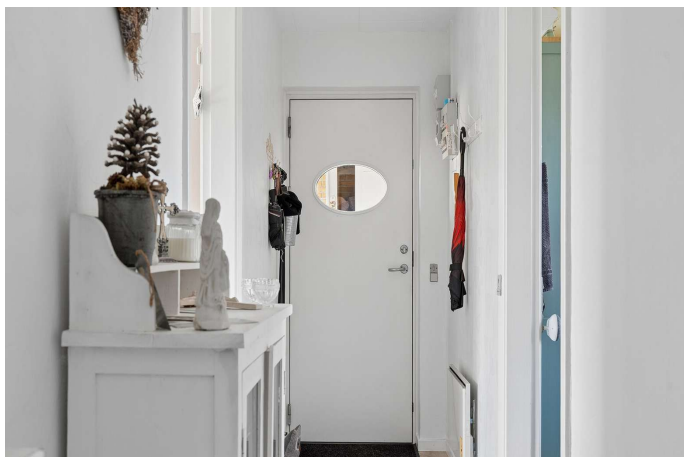
Soveværelse



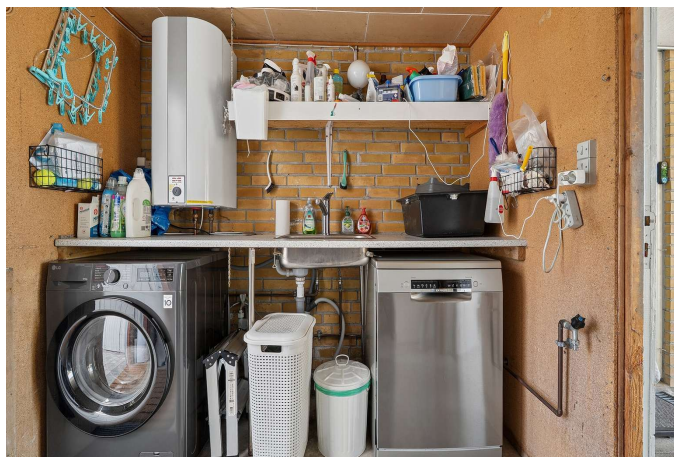
Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 02.07.2026



Gang



Skur



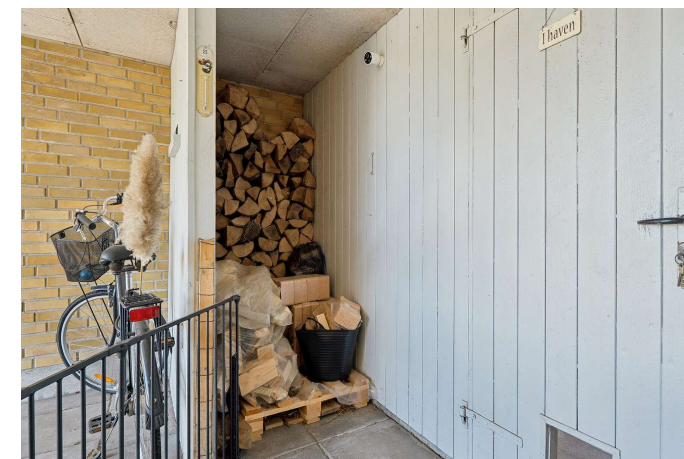
Set fra haven



Set fra haven



Terrasse



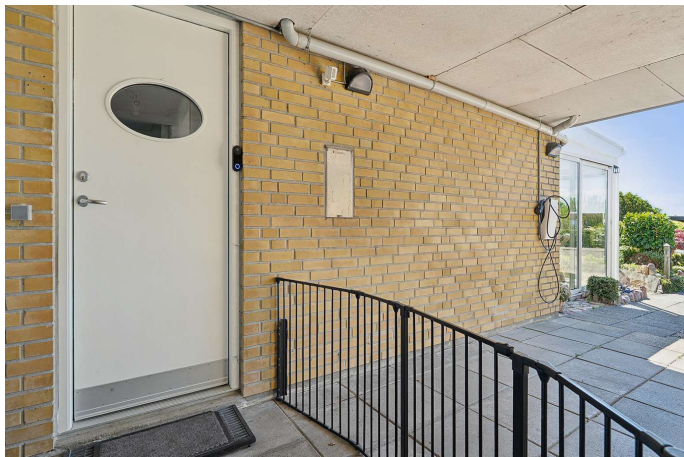
Overdækning



Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 02.07.2026



Carport



Udendørs



Set fra haven



Set fra haven



Set fra forhaven



Set fra forhaven



Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 02.07.2026



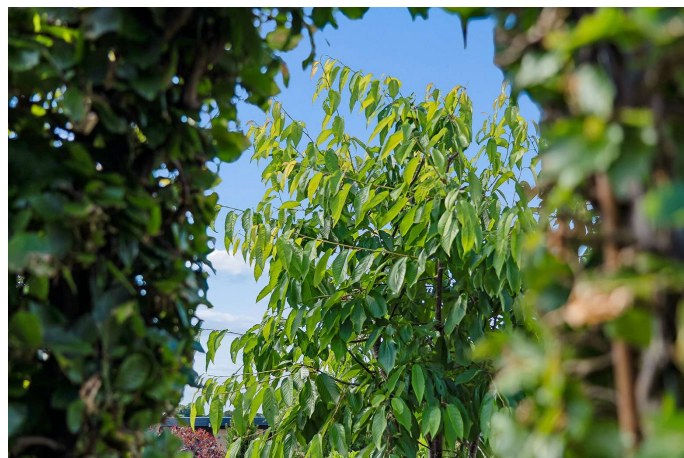
Set fra forhaven



Luftfoto



Luftfoto



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 02.07.2026



Stationen i Nørre Alslev



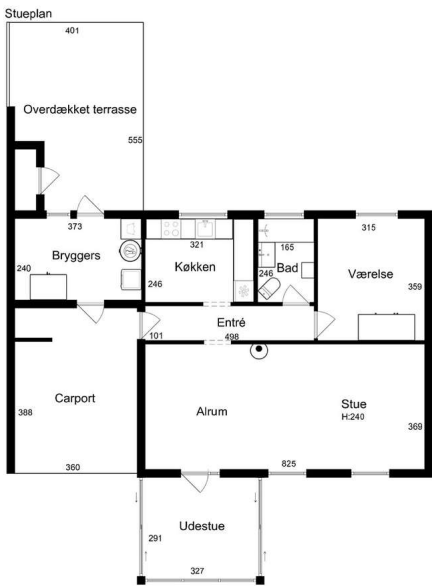
Svømmecenteret i Nørre Alslev



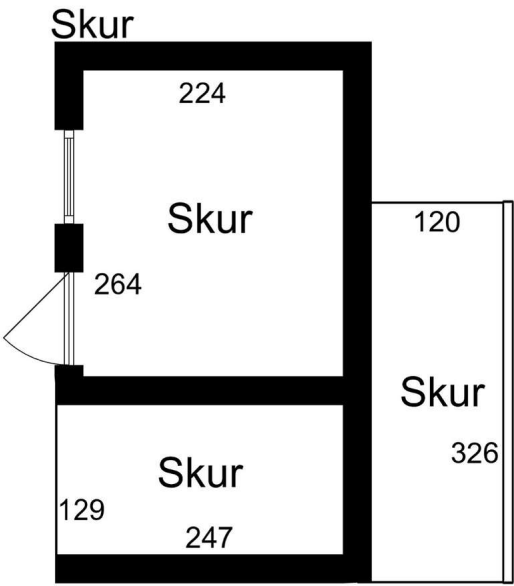
Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
 Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 02.07.2026



Stueplan



Skur



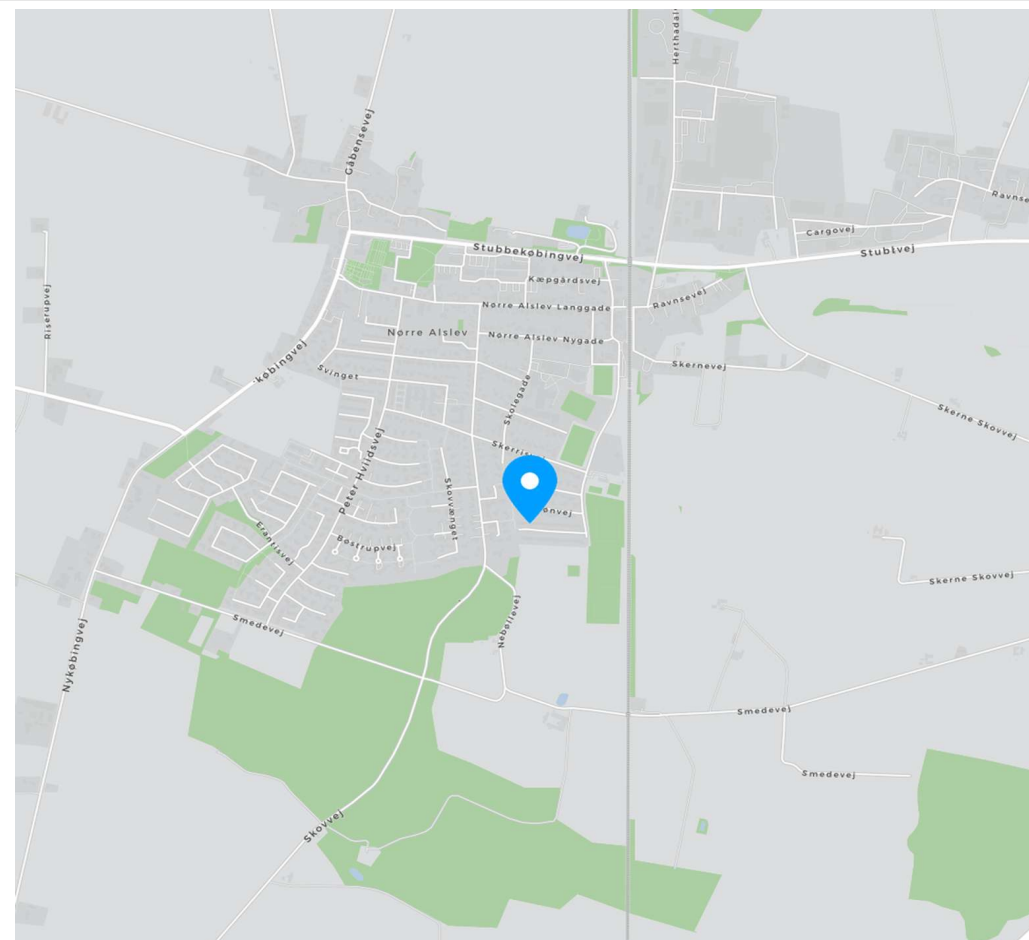
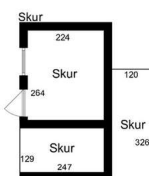
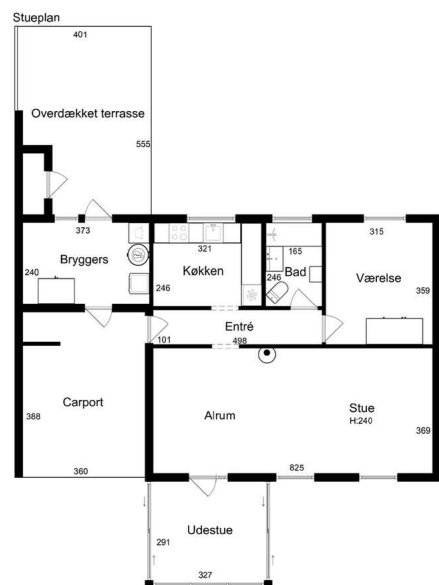
Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. post@john-ole.dk  
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 02.07.2026



Alle plan (1x1)







Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring  
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.

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.500 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 2026247  
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.611	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	3.269	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	4.538	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	173	I alt	kr.	922.250
Skorstensfejning	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 15.349			

**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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.930 md. / 59.158 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.928 md. / 47.132 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: 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. 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: Nr Alslev Syrenvej 22, 4840 Nørre Alslev Kontantpris: kr. 895.000	Sagsnr.: 2026247 Ejerudgift/md.: kr. 1.279	Dato: 02.07.2026
<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. 5: hovedstol kr. 625.000	

**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](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Bastian Øster Nielsen**

Ejendomsmægler, MDE

30898904

[bn@john-ole.dk](mailto:bn@john-ole.dk)