

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



Hus/flexbolig med rigtig skøn have på Nordfalster

Frihedsmindevej 6

4840 Nørre Alslev

Pris	595.000 kr.
Udbetaling	30.000 kr.
Brutto	3.319 kr.
Netto	2.643 kr.
Ejerudgift (md)	1.272 kr.
Boligareal	143 m ²
Carport	31 m ²
Udhus	26 m ²
Grundareal	1.379 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	1901
Sagsnummer	24148
Ejendomstype	Villa
Energimærke	+ F

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: Frihedsmindevej 6, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24148
Ejerudgift/md.: kr. 1.272

Dato: 05.08.2026



Fint hus på Nordfalster, med udsigt til marker og omgivet af skøn natur - og alligevel er du kun 6 minutters kørsel fra motorvejen. Huset rummer 143 m2 beboelse med varmepumpe og brændeovn som opvarmning samt 57 m2 udbygning, med depotrum, værksted, carport og gammel stald.

Der er kort afstand til skøn natur og vand - kun 5 minutters kørsel til Guldborg, Nr. Alslev eller Eskilstrup By. Flot anlagt grund på 1.379 m2, som er med udsigt til marker og anlagt, med en masse frugttræer.

Indeholder: Entré med depotrum til sko og overtøj. Vinkelstue med varmepumpe fra 2024, brændeovn fra 2006 og med udgang til overdækket terrasse. Der er mulighed for at indrette et soveværelse i stuen. Køkken med trappe til 1. salen. Bagindgang med stik til tørretumbler samt flisegulv. Badeværelse med bruseniche, flisegulv, vask med skabe, toilet og stik til vaskemaskine. Værelse.

1. sal: Lille fordelingsgang. 2 gode værelser med frittliggende bjælker.

Mellem huset og udbygningerne er der stor overdækket terrasse og på siden af huset er der lang indkørsel anlagt med perlesten.

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: Frihedsmindevej 6, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24148
Ejerudgift/md.: kr. 1.272

Dato: 05.08.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Frihedsmindevej 6, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24148
Ejerudgift/md.: kr. 1.272

Dato: 05.08.2026



Køkken



Gang



Badeværelse



Soveværelse



Værelse

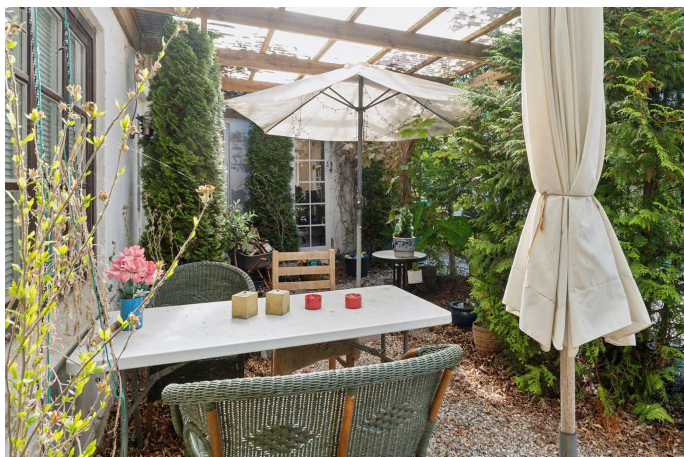


Overdækket terrasse

Adresse: Frihedsmindevej 6, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24148
Ejerudgift/md.: kr. 1.272

Dato: 05.08.2026



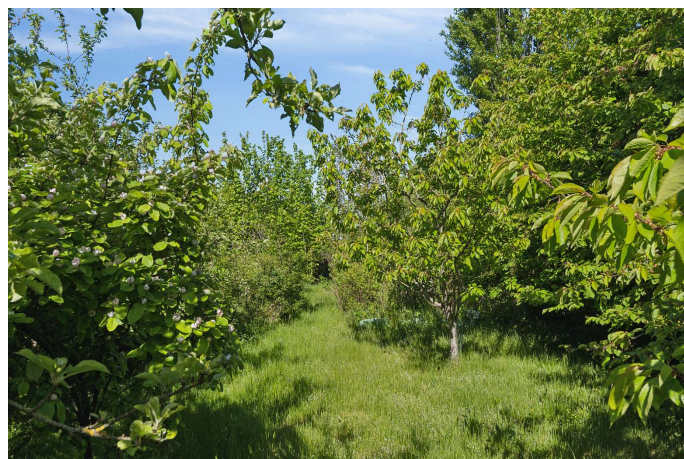
Overdækket terrasse



Set fra haven



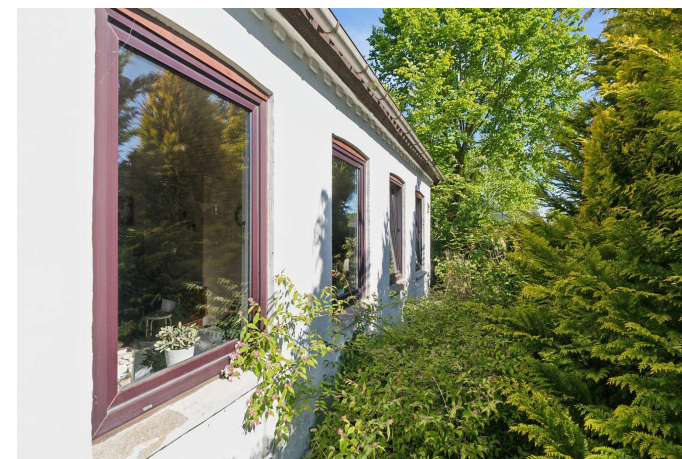
Set fra overdækket terrasse



Udendørs



Set fra haven



Udendørs

Adresse: Frihedsmindevej 6, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24148
Ejerudgift/md.: kr. 1.272

Dato: 05.08.2026



Set fra vejen



Udendørs



Luftfoto

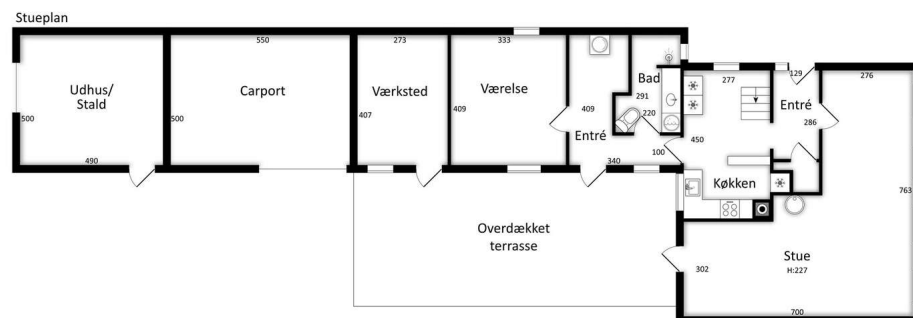


Luftfoto

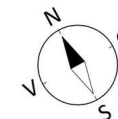
Adresse: Frihedsmindevej 6, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24148
Ejerudgift/md.: kr. 1.272

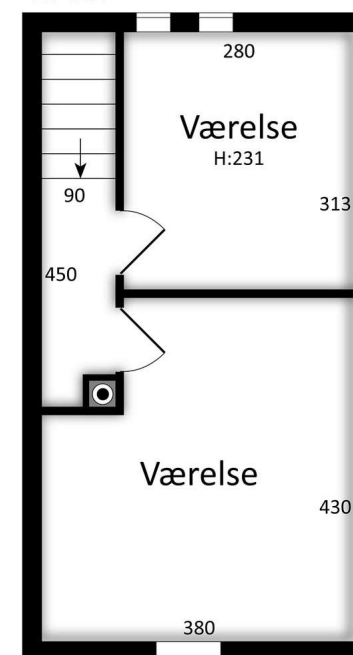
Dato: 05.08.2026



Stueplan



1. sal



1. sal

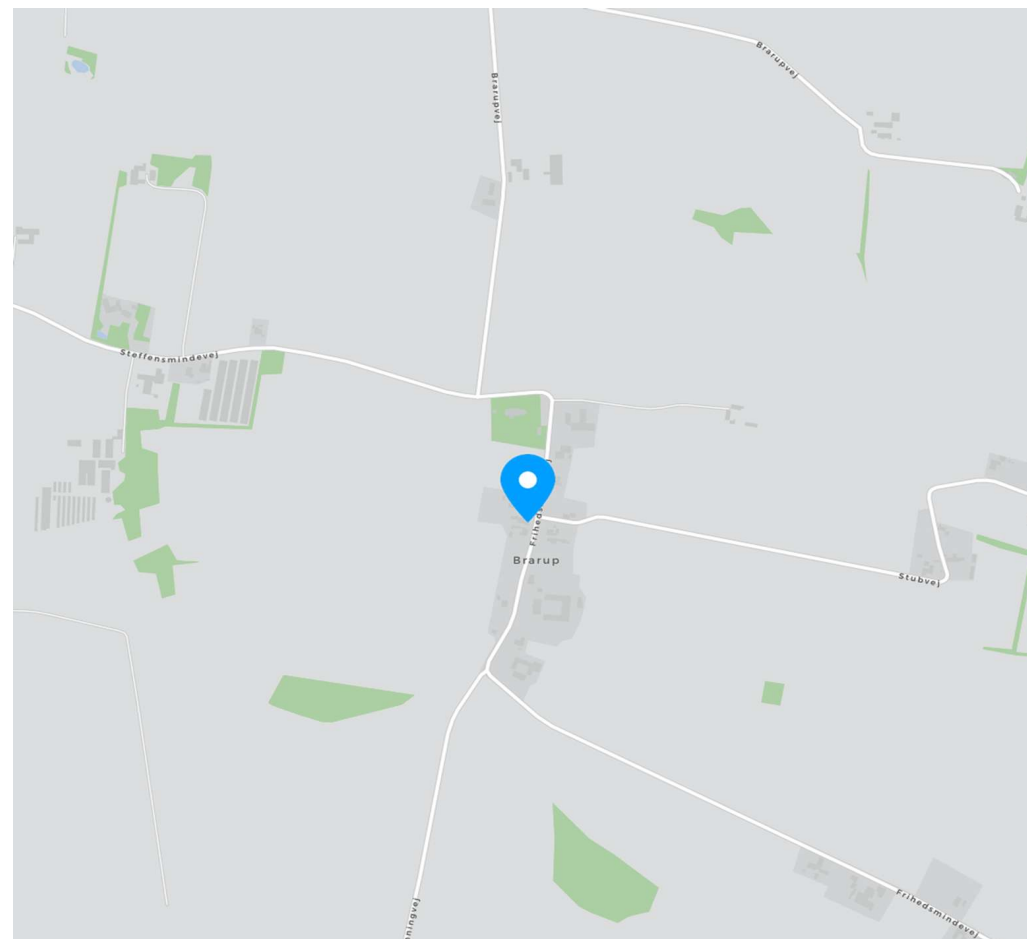
Adresse: Frihedsmindevej 6, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24148
Ejerudgift/md.: kr. 1.272

Dato: 05.08.2026



Alle plan (1x1)



Dato: 05.08.2026

Adresse: Frihedsmindevej 6, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24148
Ejerudgift/md.: kr. 1.272

Dato: 05.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENE-RE:
Der findes 1 brændeovn 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.600 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Vand: Alment 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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + F

Adresse: Frihedsmindevej 6, Brarup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 24148
Ejerudgift/md.: kr. 1.272

Dato: 05.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.256	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	2.073	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Skorstensfejning	kr.	1.000	I alt	kr.	608.517
Rottebekæmpelse	kr.	178	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	15.266		

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 3.319 md. / 39.824 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.643 md. / 31.719 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: 09.07.2026
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. 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: Frihedsmindevej 6, Brarup, 4840 Nørre Alslev Kontantpris: kr. 595.000	Sagsnr.: 24148 Ejerudgift/md.: kr. 1.272 Dato: 05.08.2026
<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> Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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