

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



Riserupvej 40

4840 Nørre Alslev

Pris	1.195.000 kr.
Udbetaling	60.000 kr.
Brutto	6.644 kr.
Netto	5.295 kr.
Ejerudgift (md)	2.558 kr.
Boligareal	200 m ²
Udhus	450 m ²
Grundareal	5.114 m ²
Værelser	6
Antal plan	1
Byggeår	1827/1958
Sagsnummer	25269-1
Ejendomstype	Villa
Energimærke	F + F

Nedlagt landejendom på Nordfalster med store udbygninger

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 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 07.09.2026



Her har du muligheden for at erhverve dig en nedlagt landejendom med mulighed for at sætte dit helt eget præg. Stuehuset byder på hele 200 kvadratmeter boligareal, og udover stuehuset har du nogle fornuftige udbygninger.

##

Indretningen er som følgende:

Du træder ind i den rummelige entré med god plads til overtøjet. Herfra har du adgang til ejendommens første badeværelse. Fra entréen har du adgang til stuehusets første store rummelige stue med fint lysindfald. Boligen rummer i alt tre store stuer som kan indrettes med opholdstuer, spisestue eller noget helt andet? Her er det fantasien der sætter grænser!

Udover de tre rummelige stuer er der en mindre stue hvorfra du har udgang til haven.

Stuehuset rummer yderligere to værelser, køkken hvorfra du har udgang til gang med trappe til første salen. Fra gangen har du adgang til endnu et badeværelse hvorfra der er trin ned til teknikrummet.

Ejendommen opvarmes via oliefyr og pillefyr - men kunne også være oplagt med luft-til vandanlæg.

Første salen fremstår som et uudnyttet loftrum.

Udvendigt på grunden har du fornuftige udbygninger med højt til loftet. Der er altså rig mulighed for plads til eget værksted til håndværkeren, eller opbevaring.

Grunden er under udstykning, men er anslået til ca. 5.618 m2.

På denne beliggenhed er du få minutters kørsel fra Nørre Alslev by med indkøbsmuligheder, institutioner og togforbindelse. Du er heller ikke mange minutter fra Sydmotorvejen.

Så drømmer du om mange kvadratmeter ude og inde, med mulighed for at sætte dit eget præg i landlige omgivelser? Så skal Riserupvej 40 ses! Vi står klar med nøglerne.

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: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 07.09.2026



Gårdsplads



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 07.09.2026



Stue



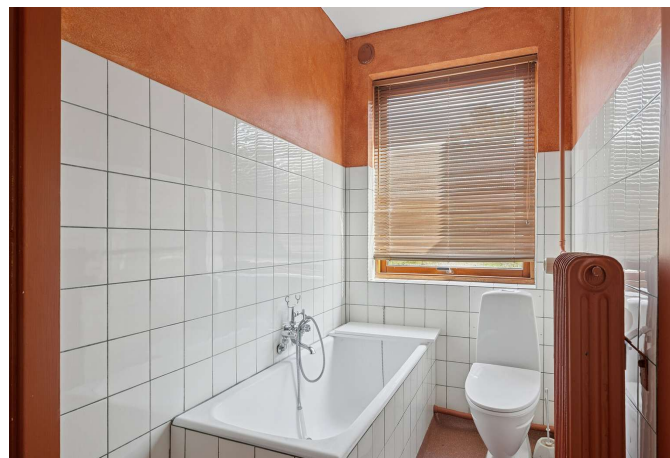
Stue



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Entré

Adresse: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

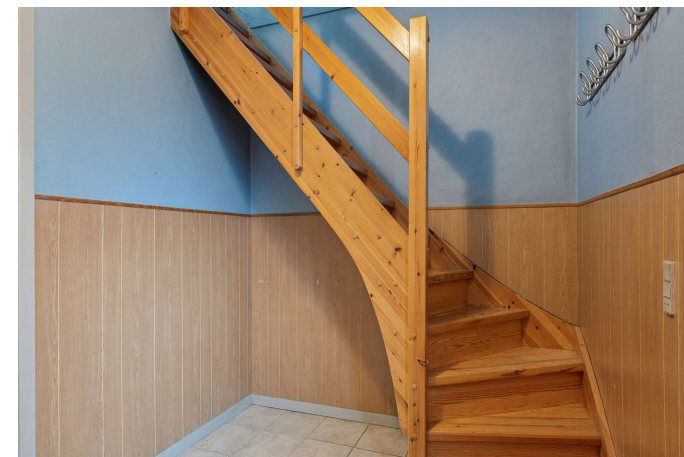
Dato: 07.09.2026



Værelse



Værelse



Gang



Værelse



Set fra vejen

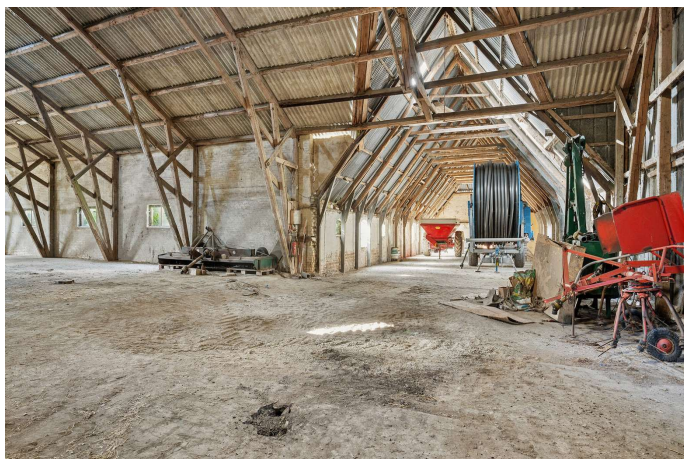


Set fra vejen

Adresse: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 07.09.2026



Lade



Lade



Indkørsel

Dato: 07.09.2026



1. sal

278

Repos

224

Værelse

236

278

Loftrum

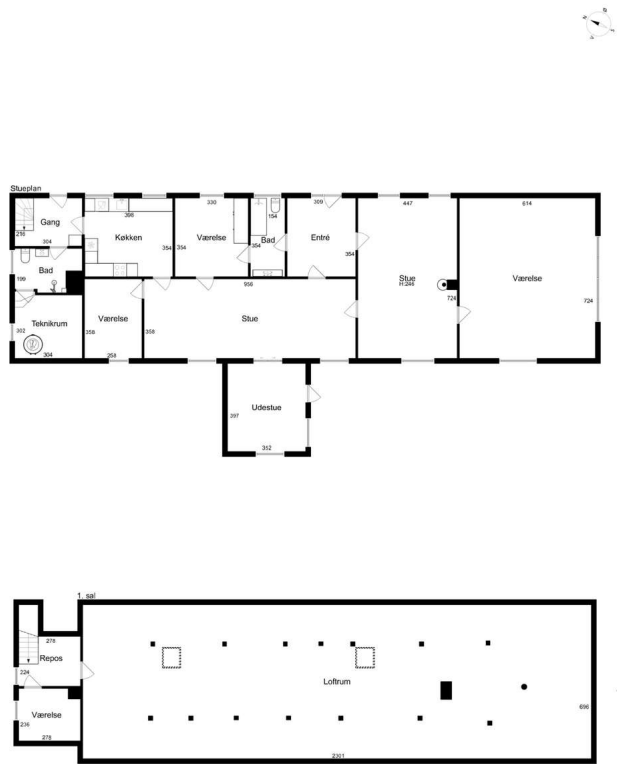
2301

1. sal

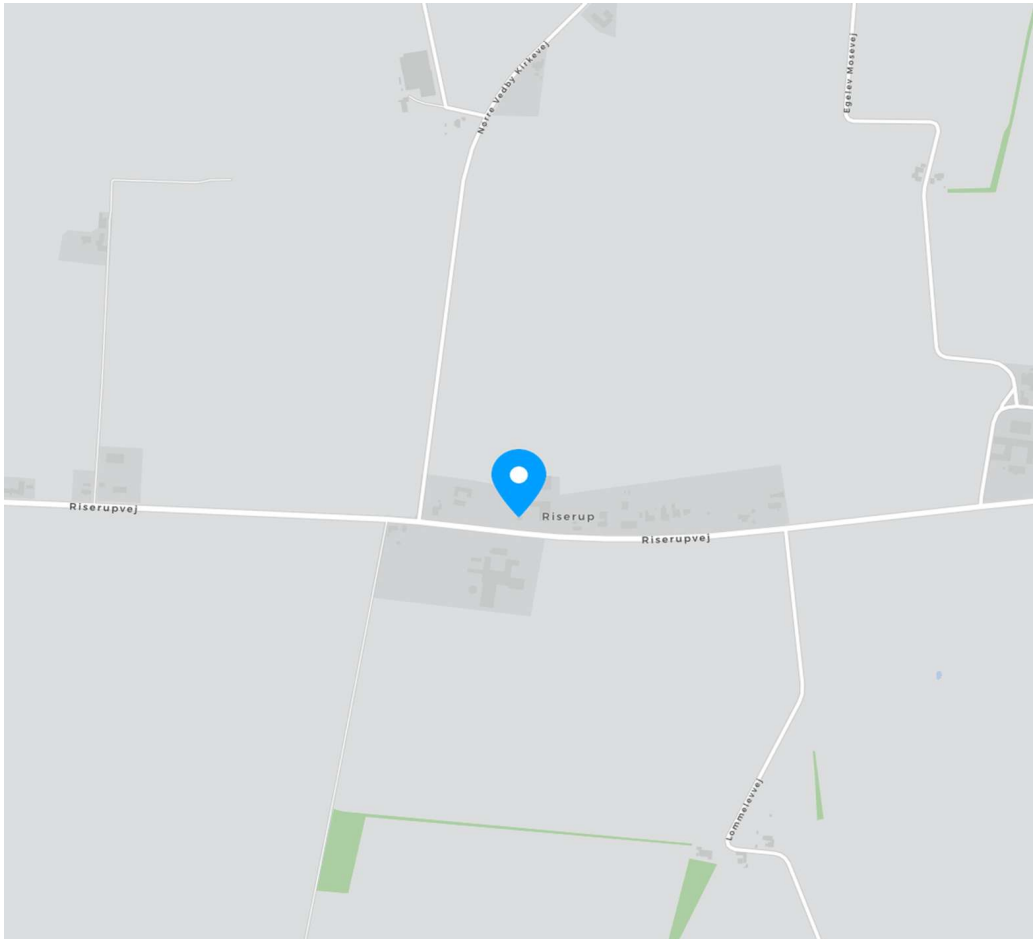
Adresse: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 07.09.2026



Alle plan (2x3)



Adresse: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 07.09.2026

<u>Ejendomsdata*:</u>			<u>Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:</u>		
Ejendommen			Arealer**		
Ejendomstype:	Villa		Grundareal:	5.114	m ²
Må benyttes til:	Villa, 1 fam.		- heraf vej	69	m ²
Kommune:	Guldborgsund		Boligareal i alt:	200	m ²
Matr.nr.:	6n Riserup By, Nr. Vedby m.fl.				
BFE-nr.:	7280101		Øvrige arealer:		
Zonestatus:	Landzone		Udhus:	450	m ²
Vej:	Offentlig vej				
Opført/ombygget år:	1827/1958		** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk . Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.		
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag					
Offentlig vurdering pr.:	2024		* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.		
Ejendomsværdi:	1.195.000				
Grundværdi:	500.000				
Grundlag for ejd. værdiskat:	956.000				
Grundlag for grundskyld:	400.000				
<u>Tilbehør:</u>					
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):					
Komfur m. ovn: Gram - Emhætte: Thermex - Køleskab: Electrolux - Opvaskemaskine: Bosch					
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.					

Adresse: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 25269-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.558

Dato: 07.09.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

VIGTIGT

Da ejendommen ikke er udstykket endnu, er ejendomsvurderingen, grundværdi, ejendomsskat og ejendomsværdiskat anslået. Evt. difference fremadrettet er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 56.100 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Oliefyr og pillefyr
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr og pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F + F

Adresse: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev			Sagsnr.: 25269-1			Dato: 07.09.2026		
Kontantpris: kr. 1.195.000			Ejerudgift/md.: kr. 2.558					
<u>Ejerudgift 1. år:</u>			<u>Pr. år</u>			<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.876	Kontantpris	kr.	1.195.000			
Grundskyld	kr.	6.360	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050			
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	15.000			
Skorstensfejning	kr.	1.000	I alt	kr.	1.219.050			
Rottebekæmpelse	kr.	699	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.	14.000						
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.693						

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 6.644 md. / 79.728 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.295 md. / 63.536 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.

Adresse: Riserupvej 40, Riserup, 4840 Nørre Alslev Kontantpris: kr. 1.195.000	Sagsnr.: 25269-1 Ejerudgift/md.: kr. 2.558	Dato: 07.09.2026
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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 23: hovedstol kr. 4.780.000 Nr. 27: hovedstol kr. 1.000.000 Nr. 28: hovedstol kr. 600.000 Nr. 30: hovedstol kr. 25.728	

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Servitutter

- Nr. : 07.09.2026 -
- Nr. : 07.09.2026 -
- Nr. : 07.09.2026 -
- Nr. 1: 01.01.1585 - Dok om vej mv -
- Nr. 2: 17.07.1894 - Dok om hegn, hegnsmur mv -
- Nr. 3: 10.12.1947 - Dok om master mv, se tillige akt AM 451, Vedr 5A 30_AG_324
- Nr. 4: 07.04.1952 - Dok om grøft mv
- Nr. 5: 04.07.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 30_AG_336
- Nr. 6: 04.07.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 30_AG_336
- Nr. 7: 25.05.1968 - Dok om master mv, Om resp se akt, se tillige akt AM451
- Nr. 8: 12.07.1969 - Dok om oversigt mv, Vedr 4A 30_AG_312
- Nr. 9: 23.10.1969 - Dok om adgangsbegrænsning mv 30_AG_312 - lb.nr. 10503
- Nr. 10: 13.02.1970 - Dok om byggelinier mv, se tillige akt AM451,
- Nr. 11: 27.05.1971 - Dok om vandløb mv
- Nr. 12: 22.11.1976 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 13: 09.07.1979 - Dok om vej mv -
- Nr. 14: 27.08.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- Nr. 15: 11.01.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 6N
- Nr. 16: 07.04.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se tillige akt AM451
- Nr. 17: 04.02.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 18: 03.06.1988 - Lejekontrakt, Vedr 5A (dagbogsnr 9541) 30_AG_324
- Nr. 18: 20.06.1988 - Dok om vindmøller mv, Vedr 5A 30_AG_324 - korrekt dato 30.06.1988
- Nr. 19: 24.06.1988 - Dok om elanlæg mv, se tillige akt AM-451. Vedr 1-I, 1-K, 1-L NRG
- Nr. 19: 20.06.1988 - Dok om vindmøller mv, Vedr 5A 30_AG_324 - korrekt dato 30.06.1988
- Nr. 20: 24.06.1988 - Dok om elanlæg mv, se tillige akt AM-451. Vedr 1-I, 1-K, 1-L NRG
- Nr. 20: 09.04.1996 - Dok om vandforsyning mv

- Nr. 21: 26.05.1997 - Dok om elanlæg mv, se tillige akt AM451
- Nr. 21: 09.04.1996 - Dok om vandforsyning mv
- Nr. 22: 30.05.2006 - Dok om kabler og evt. transformestation mv Ikke til hinder for prioritering Vedr 1-A RIS
- Nr. 22: 26.05.1997 - Dok om elanlæg mv, se tillige akt AM451
- Nr. 23: 30.05.2006 - Dok om kabler og evt. transformestation mv Ikke til hinder for prioritering Vedr 1-A RIS
- Nr. 24: 24.01.2013 - Deklaration om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning
- Nr. 25: 24.01.2013 - Deklaration om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning
- Nr. 25: 21.08.2013 - Elanlæg
- Nr. 26: 21.08.2013 - Elanlæg
- Nr. 26: 09.01.2014 - Deklaration om spildevandsledning
- Nr. 27: 09.01.2014 - Deklaration om spildevandsledning
- Nr. 29: 03.06.1988 - Lejekontrakt, Vedr 5A (dagbogsnr 9541) 30_AG_324

Planer

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