



REAL

## Steffensmindevej 8, Alstrup, 4840 Nørre Alslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>99</b>
Kontant	<b>650.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.075</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>794</b>
Byggeår	<b>1900</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **6002910**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / [www.realmaeglerne.dk/nykoebing](http://www.realmaeglerne.dk/nykoebing)

# 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 8, Alstrup, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6002910  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 22.05.2026



## Charmende ejendom med ugeneret have og skøn atmosfære - Ideel flexbolig

Drømmer du om at bo på landet i en skøn ejendom med fred og ro, så er Steffensmindevej 8 en oplagt mulighed for at få drømmen opfyldt. Huset er beliggende i rolige og landlige omgivelser med en vidunderlig atmosfære. Her får du dejlige rum både ude og inde samt et stort udhus med masser af muligheder for at sætte dit eget præg. Dette er ikke en standardvare, men et helt særligt hus, der med sine lyse rum og charmerende indretning skal opleves.

### 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: Jakob T. Nielsen



---

Adresse: Steffensmindevej 8, Alstrup, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6002910  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 22.05.2026

---

Grundarealet er overskueligt med sine 794 m<sup>2</sup>, men opleves større takket være den hyggelige forhave, god plads til biler samt den pragtfulde grønne baghave med pæn randbeplantning og enkelte frugttræer. Den sydvendte træterrasse skaber en skøn forbindelse mellem bolig og have og indbyder til solbadning, gode samtaler og lange sommeraftener med grill under stjernerne – uden forstyrrende lys fra naboer eller omgivelser. Her er alle muligheder for at koble af og nyde livet. Ejendommen er desuden oplagt som flexbolig, hvis det er dét, du søger. Der forefindes allerede forhåndsgodkendelse til flexboligtilladelse fra Guldborgsund Kommune.

Skal huset anvendes som flexbolig, er der kun cirka 7 minutters kørsel til motorvejen.

Her får du følelsen af at være langt væk fra hverdagens stress og jag. Steffensmindevej 8 skal ikke bare ses - den skal opleves.

Boligen er indrettet med entré og lyseblå trappe til 1. sal, en skøn og lys stue med rigtig god plads med direkte udgang til terrassen, nyere varmepumpe, brændeovn og et fantastisk lysindfald. I åben forbindelse ligger det lyse og rummelige køkken. Herfra er der adgang til have og terrasse via baggangen, som også fører til badeværelset med vaskemaskine, hvide fliser på gulv og vægge, toilet samt stor bruseniche.

På 1. sal er der rigtig god plads, og etagen fremstår i dag som ét stort rum, der anvendes som soveværelse.

Udhuset giver god plads til hobbyaktiviteter og er opdelt i to rum, så mulighederne er mange.

Udefra fremstår ejendommen velholdt og idyllisk med hvide facader, sort bindingsværk samt næsten nyt eternittag fra 2021 – naturligvis uden asbest. Udhuset har tag med metalplader.

Nuværende ejere har løbende foretaget en række forbedringer af ejendommen, herunder blandt andet udskiftning af størstedelen af vinduerne samt etablering af terrassedør mod haven, indretning af 1. sal til godkendt beboelse, opsætning af varmepumpe samt installation af ny varmtvandsbeholder og udskiftning af armaturer på badeværelset. Derudover er der installeret vaskemaskine, tørretumbler og nyt køleskab.



Adresse: Steffensmindevej 8, Alstrup, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6002910  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 22.05.2026



Adresse: Steffensmindevej 8, Alstrup, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6002910  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 22.05.2026



Adresse: Steffensmindevej 8, Alstrup, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6002910  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

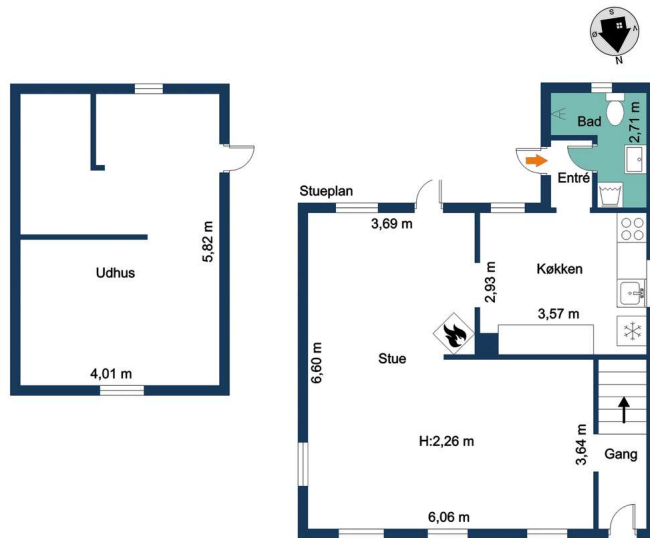
Dato: 22.05.2026



Adresse: Steffensmindevej 8, Alstrup, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 650.000

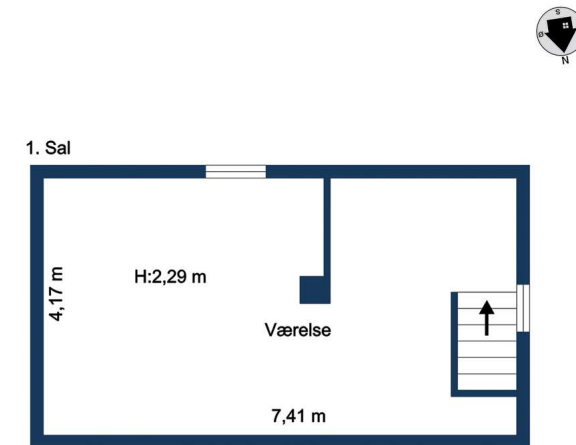
Sagsnr.: 6002910  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 22.05.2026



**REAL**

Vejledende tegning uden ansvar



**REAL**

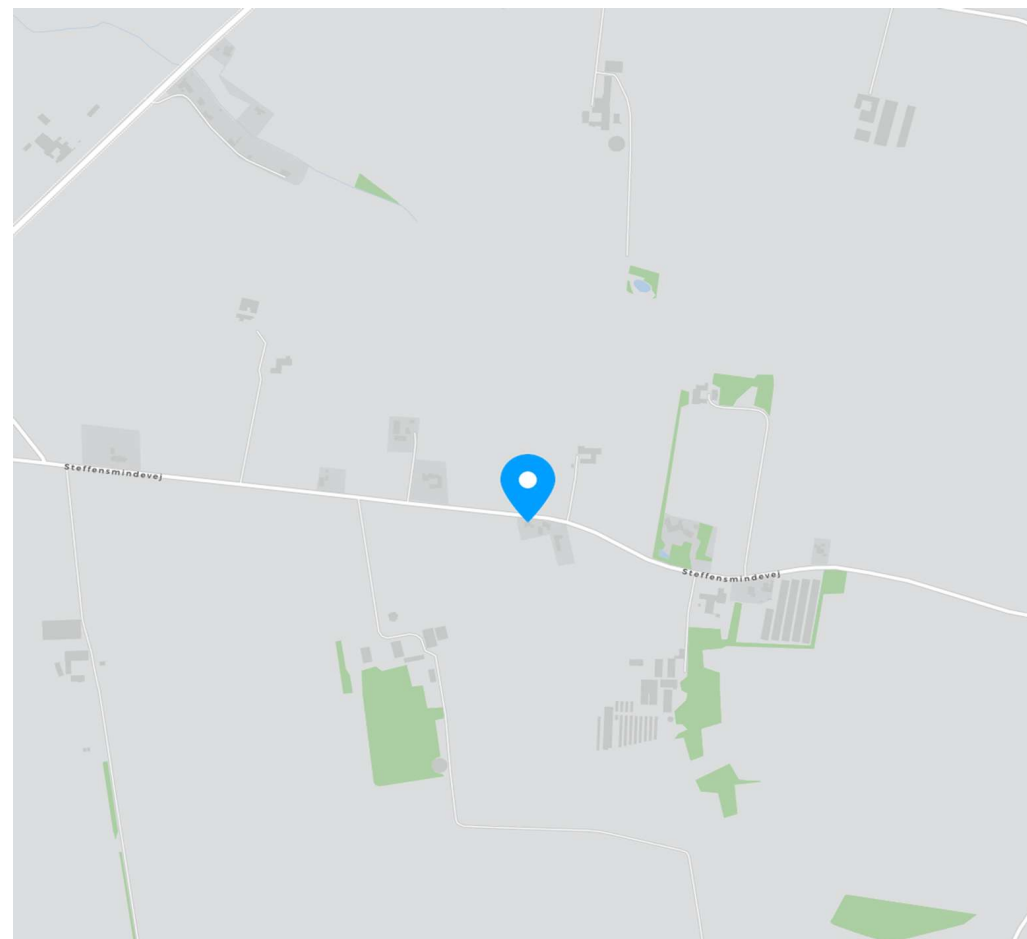
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Steffensmindevej 8, Alstrup, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6002910  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 22.05.2026



**REAL**

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Steffensmindevej 8, Alstrup, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6002910  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 17f Alstrup By, Brarup  
BFE-nr.: 3116091  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1900

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 410.000  
Grundværdi: 143.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 328.000  
Grundlag for grundskyld: 114.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 794 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 99 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 26 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 30.01.2013 - Deklaration om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Steffensmindevej 8, Alstrup, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6002910  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:  
Forsikringselskab:  
Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

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

Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ejendommen benyttes som flexbolig, hvorfor der ikke foreligger et retvisende, helårligt forbrug.

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 salgsoptillingens 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENE-RE:  
Der findes brændeovn eller pejseindsats 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. Udgifter forbundet hermed er IKKE medtaget i købers kontantbehov.



Adresse: Steffensmindevej 8, Alstrup, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6002910  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 22.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.673	Kontantpris	kr.	650.000
Grundskyld	kr.	1.819	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Rottebekæmpelse 2026 ansl.	kr.	150	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	I alt	kr.	662.501
Husforsikring ansl.	kr.	5.500			

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 12.900

**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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.625 md. / 43.500 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.888 md. / 34.657 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: 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. 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.

Jyske Bank og SparNord



Adresse: Steffensmindevej 8, Alstrup, 4840 Nørre Alslev  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 6002910  
Ejerudgift/md.: kr. 1.075

Dato: 22.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

### Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



### Mød holdet bag dit boligsalg

Vi formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsjendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.