

REAL



Svinget 19A, 4840 Nørre Alslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	1.395.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.383	Grund m ²	956
Byggeår	1970	Energimærke	C + C + C

Sagsnr. **6003002**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / 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: Svinget 19A, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003002
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 09.04.2026



Familievenlig villa med 4 værelser, 2 badeværelser, energimærke C og fjernvarme – tæt på skole og hverdagens bekvemmeligheder

Hvis I allerede har børn på den lokale skole – eller drømmer om en hverdag, hvor alting bare er nemt – så er Svinget 19A et hus, der giver mening.

Her får I 140 m² velindrettet bolig med 2 stuer, 4 værelser og 2 badeværelser, en 18 m² udestue fra 2018, 17 m² integreret garage, energimærke C, fjernvarme og en meget flot tilstandsrapport, som giver ro i maven fra dag ét.

Kort sagt: Et hus der fungerer – både praktisk og økonomisk.

Tryk vej – tæt på det hele

Svinget er en rolig villavej, hvor børnene kan cykle rundt og finde legekammerater i kvarteret. Skole, fritidsaktiviteter, indkøb og byens tilbud ligger bynært og i nem afstand.

Her slipper I for lange morgenlogistikker og kan i stedet bruge tiden på det, der betyder noget (og måske få drukket kaffen, mens den stadig er varm).

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: Svinget 19A, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003002
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 09.04.2026

Køkken fra 2021 – hverdagen leves her
Køkkenet er fra 2021 og indrettet med en praktisk halvø, der gør rummet til familiens naturlige samlingspunkt. Her kan der laves aftensmad, laves lektier og vendes skolegårdshistorier på samme tid.

Det er moderne, funktionelt og klar til mange års familieliv.

To stuer – fleksibilitet i hverdagen

Med to stuer får I plads til både fællesskab og frirum.

Den ene kan rumme spisebord og samvær, mens den anden kan blive tv-stue, legerum eller teenageafdeling – alt efter familiens behov.

Den fleksibilitet er guld værd, når familien vokser og behovene ændrer sig.

4 værelser og 2 badeværelser – færre køer om morgenen

Fire gode værelser giver plads til både børn, forældre og hjemmekontor.

Og med to badeværelser bliver morgenerne lidt mere overskuelige. Vi lover ikke total stilhed – men sandsynligvis færre diskussioner om, hvem der var først.

Udestue fra 2018 og stor, lækker have

Den 18 m² store udestue forlænger sæsonen og fungerer som ekstra opholdsrum til både hverdag og fødselsdage.

Haven er stor, privat og lige til at tage i brug. Her er plads til trampolin, boldspil, gemmeleg og sommergrill. Det er haven, hvor børnene får røde kinder – og hvor forældrene kan sidde på terrassen og følge med.

God stand og fornuftig drift

Den meget flotte tilstandsrapport vidner om en velholdt bolig, og med fjernvarme samt energimærke C får I en fornuftig og stabil opvarmingsløsning.

Det giver tryghed – både nu og på længere sigt.

Kort sagt

- ✓ Tryk og lukket villavej
- ✓ 140 m² bolig + 18 m² udestue
- ✓ 4 værelser og 2 badeværelser
- ✓ Køkken fra 2021
- ✓ Udestue fra 2018
- ✓ Energimærke C og fjernvarme
- ✓ Meget flot tilstandsrapport
- ✓ Stor, lækker have

Svinget 19A er huset til jer, der ønsker en nem hverdag, trygge rammer og plads til familien – midt i byen, tæt på det hele.

Dette hus er klar til at danne kærlige rammer om jeres familie.

Adresse: Svinget 19A, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003002
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 09.04.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse ved entre



Badeværelse i forlængelse af soveværelse



Soveværelse med badeværelse

Adresse: Svinget 19A, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003002
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 09.04.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



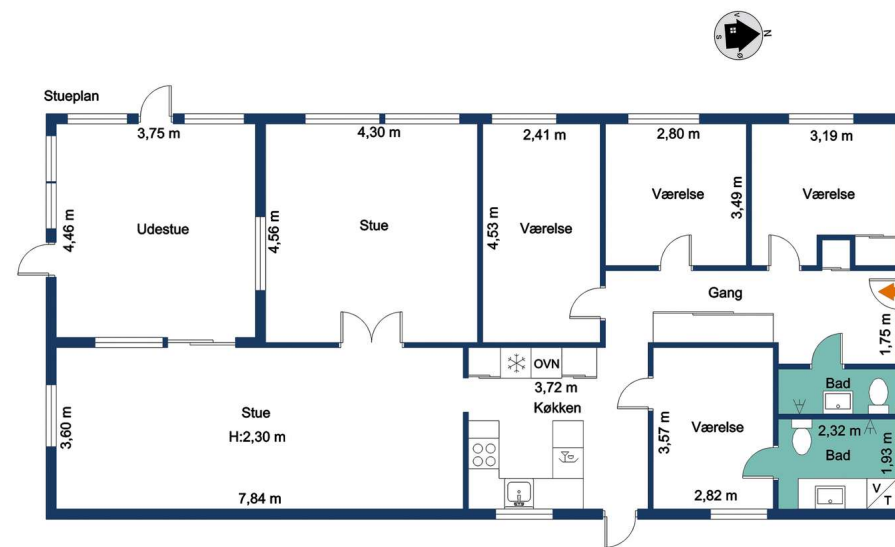
Udestue



Adresse: Svinget 19A, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003002
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 09.04.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



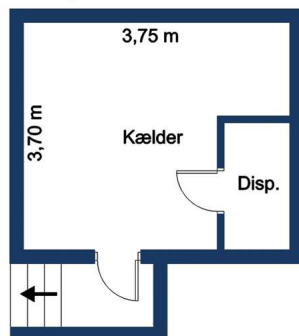
Adresse: Svinget 19A, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003002
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 09.04.2026



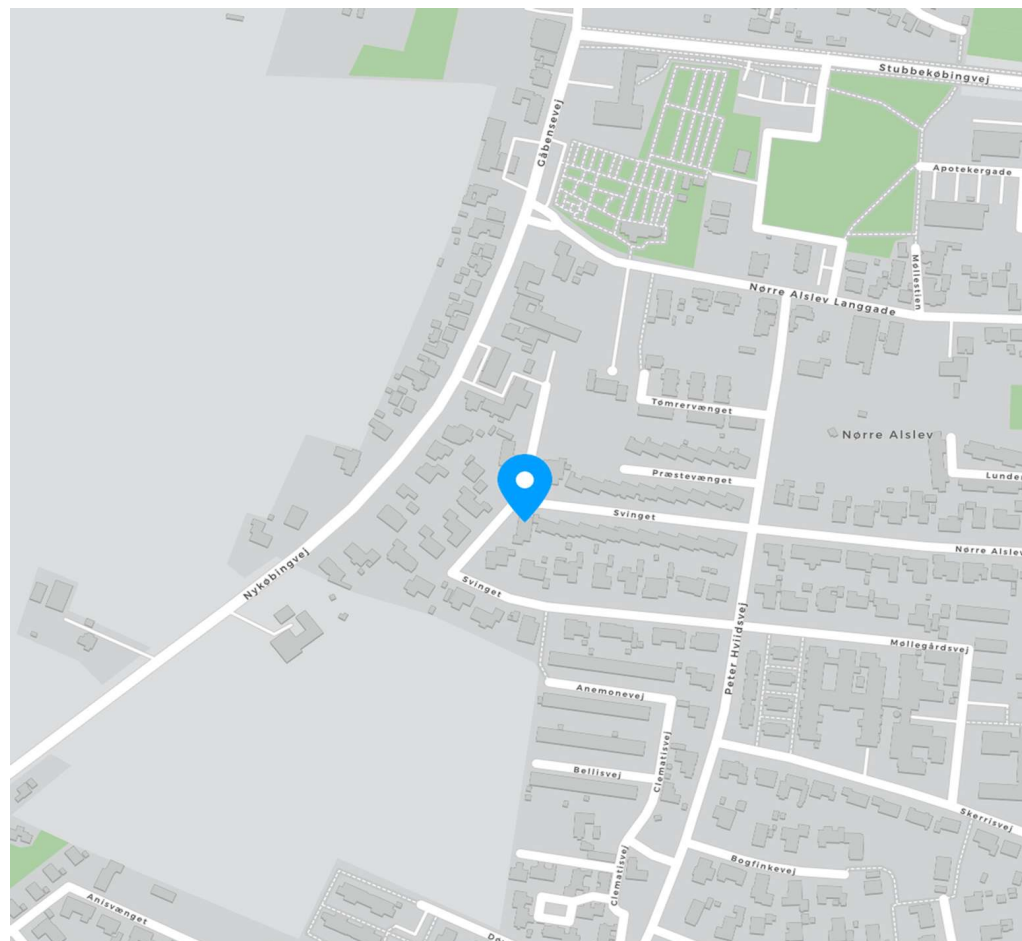
Kælderplan



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Svinget 19A, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003002
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 4cc Nr. Alslev By, Nr. Alslev
BFE-nr.: 3119253
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 924.000
Grundværdi: 253.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 739.200
Grundlag for grundskyld: 202.400

Arealer**

Grundareal: 956 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 11 m²
Indbygget udestue el. lign.: 19 m²
Garage: 17 m²
Skur - IKKE godkendt på 12 m²
BBR:

** 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: 16.05.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 16.05.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 22.01.1990 - Dok om varmforsyning/kollektiv, varmforsyning mv
- Nr. 4: 29.01.2013 - deklaration om tilslutningspligt til fjernvarme

Planer

Kommuneplan NALS B1 - Ældre boligområde - Nørre Alslev

Tilbehør:

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

, Kogeplade (AEG, Induktion), Emhætte (Gorenje), Opvaskemaskine (Electrolux), Ovn (Gorenje), Køleskab (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Svinget 19A, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003002
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos PrivatSikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Den 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som diffust forurenede., jf. §1 i Lov nr. 507 af 7. Juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord, medmindre der er foretaget undersøgelser på den enkelte ejendom, og den er fundet fuldstændig fri for forurening.

BBR-arealer:

Skur 12 m2: Bygningen er ikke anført i BBR.
Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.576 Forbrug: 3.527 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C + C + C



Adresse: Svinget 19A, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003002
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.770	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	3.218	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Rottebekæmpelse 2026	kr.	211	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	I alt	kr.	1.413.317
Husforsikring	kr.	5.635			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 16.592

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.687 md. / 92.250 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.126 md. / 73.515 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Svinget 19A, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6003002
Ejerudgift/md.: kr. 1.383

Dato: 09.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

REAL

Guldkøber[®]

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.