



REAL

Lyttehøjvej 34, Lundby, 4840 Nørre Alslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	155
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.091	Grund m ²	942
Byggeår	1900	Energimærke	A2010

Sagsnr. **6002992**

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: Lyttehøjvej 34, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002992
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 25.08.2026



Skøn landlig idyl med markudsigt, masser af plads og energimærke A2010

Skøn landlig idyl med markudsigt, masser af plads og energimærke A2010

Drømmer I om et hjem, hvor der er lidt mere luft omkring jer, hvor udsigten strækker sig ud over markerne, og hvor boligen både emmer af hygge og samtidig byder på overraskende gode energiforhold? Så er Lyttehøjvej 34 bestemt værd at kigge nærmere på.

Her venter en virkelig skøn og indbydende ejendom med 155 m² bolig, en stor udhusbygning på 60 m², dejlige omgivelser og en beliggenhed, hvor det åbne landskab bliver en naturlig del af hverdagen. Boligen er indrettet over halvandet plan og suppleres af de mange gode kvadratmeter i udhuset, som giver plads til langt mere end bare opbevaring.

Og så gemmer ejendommen på noget, man måske ikke lige forventer, når man ser det hyggelige og klassiske udtryk udefra: **energimærke A2010, varmepumpe og solceller og meget flot tilstandsrapport og elinstallationsrapport.**

Et hjem, der føles rart fra første øjeblik

Allerede når I træder indenfor, fornemmer I den hyggelige atmosfære. Boligen er lys og indbydende og har en fin sammenhæng mellem rummene, hvor klassiske detaljer går hånd i hånd med en enkel og behagelig indretning.

De lyse gulve og lofter giver et roligt udtryk, mens sprossede vinduer og fine glasdøre tilfører karakter og understreger husets stemning. Her er hyggeligt uden at være mørkt og klassisk uden at føles gammeldags.

Stuen er hjemmets naturlige samlingspunkt og giver rigtig god plads til familielivet. Her kan både den store sofa, spisebordet og yndlingsmøblerne finde deres plads, og de mange vinduer sørger samtidig for et dejligt lysindfald. Rummenes forbindelse gør boligen social og indbydende, samtidig med at der stadig er mulighed for at skabe forskellige zoner til afslapning, spisning og hverdag. Det er let at forestille sig både de stille søndage med kaffe ved spisebordet og de lange aftener med familie og venner samlet omkring middagen.

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: Lyttehøjvej 34, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002992
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 25.08.2026

Lyst og klassisk køkken

Køkkenet passer rigtig fint ind i husets stil. Det er holdt i et lyst og klassisk udtryk med hvide fyldningslåger og varme træbordplader, der tilføjer lidt kontrast til de lyse elementer. Køkkenet ligger samtidig godt placeret i forhold til opholdsrummene, så den, der står for middagen, ikke behøver være helt afskåret fra resten af selskabet.

Stueplanet byder desuden på badeværelse og bryggers samt et regulært værelse. Det sidste er en rigtig fin detalje, fordi det giver fleksibilitet i indretningen. Det kan eksempelvis anvendes som soveværelse, kontor eller gæsteværelse, alt efter hvad der passer til jeres behov.

På førstesalen finder I yderligere to værelser. Her kan børnene få deres egen afdeling, eller I kan indrette med soveværelse, kontor, hobbyrum eller plads til overnattende gæster. Det er kort sagt en bolig med en planløsning, der kan tilpasses mange forskellige livsfaser.

Plads til hobbyen – og meget mere end bare bilen

En af ejendommens helt store bonusser er den tilhørende udhusbygning på 60 m².

Her får I masser af anvendelig plads, og billederne fortæller næsten historien bedre end ordene. Der er et stort og regulært areal, hvor der kan være plads til værksted, hobby, opbevaring og alt det udstyr, der ellers har en tendens til at ende i huset.

For den pladskrævende hobby er det virkelig et plus. Her kan værktøjet få sin egen plads, cyklerne kan stå tørt, og der er rum til både projekter og opbevaring.

Og er det en flexbolig, I drømmer om, bliver pladsen mindst lige så interessant. Så er der nemlig god mulighed for at have cykler, haveredskaber, fiskegrej og alt det andet stående klar, så I ikke behøver pakke hele hjemmet ned, hver gang turen går til Falster.

En udsigt, man ikke bliver træt af

Det er dog ikke kun huset, der gør Lyttehøjvej 34 interessant. Omgivelserne spiller en mindst lige så vigtig rolle.

Fra ejendommen åbner landskabet sig mod markerne, og her får I den slags udsigt, der ændrer karakter med årstiderne. Grønne marker, høstfarver, store himle og det skiftende lys bliver en del af oplevelsen ved at bo her.

Haven er samtidig dejligt overskuelig. I får derfor følelsen af at være tæt på naturen og have luft omkring jer, uden at I nødvendigvis skal bruge samtlige weekender på at passe flere hektar jord.

Her er i stedet plads til at nyde udelivet. Morgenkaffen kan rykkes udenfor, grillen kan tændes på de lune aftener, og udsigten kan nydes, mens markerne og himlen sørger for kulissen.

Landlig stemning – med hverdagen inden for rækkevidde

Beliggenheden passer rigtig godt til jer, der gerne vil lidt væk fra den tætte by og have mere natur og åbne omgivelser omkring jer. Samtidig er I ikke isoleret fra hverdagens nødvendigheder. Nørre Alslev ligger inden for overkommelig afstand og fungerer som områdets naturlige handelsby med blandt andet indkøb og togforbindelser. Det giver en god kombination af livet på landet og muligheden for relativt hurtigt at komme videre til hverdagens gøremål.

Det er netop kontrasten, der gør beliggenheden interessant: Når I kommer hjem, er det marker, landskab og luft, der møder jer – og ikke følelsen af at bo midt i byen.

Et gammelt hus med en særdeles moderne energiprofil

Og så kommer vi til en af de detaljer, der for alvor adskiller ejendommen fra mange andre huse med samme klassiske udtryk.

Boligen har nemlig **energimærke A2010**. Ejendommen opvarmes med varmepumpe, og der er solceller på udhusbygningen. Energimærkningsrapporten beregner udgiften til el til opvarmning til omkring 6.400 kr. om året ved den standardiserede brug, som energimærket tager udgangspunkt i.

Rapporten viser desuden en beregnet overskudsproduktion fra solcellerne på 3.740 kWh. Det er med andre ord en ejendom, hvor I får den hyggelige og klassiske atmosfære, som mange leder efter, samtidig med at der allerede er tænkt i moderne energiløsninger.

Oplagt som både helårsbolig og flexbolig

Lyttehøjvej 34 kan selvfølgelig danne rammen om en dejlig hverdag året rundt, men ejendommens karakter gør den også interessant for jer, der drømmer om et fristed på Falster.

Som flexbolig får I nemlig meget af det, mange søger: landlige omgivelser, åbne vidder, masser af boligplads, plads til gæster og familie samt et stort udhus til alt det praktiske.

Og fordi der er tale om et rigtigt hus med god plads og moderne energiløsninger, behøver det ikke kun være et sted, der fungerer i juli og august. Her er lagt op til weekender og ferier på tværs af årstiderne – fra sommerens lange aftener i haven til efterår og vinter, hvor I kan trække indenfor og nyde huset.

Et dejligt sted at bo – og et skønt sted at holde fri.

Adresse: Lyttehøjvej 34, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002992
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 25.08.2026



Entré



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Lyttehøjvej 34, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002992
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 25.08.2026



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Lyttehøjvej 34, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002992
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 25.08.2026



Facade



Bryggers



Terrasse



Udsigt



Facade

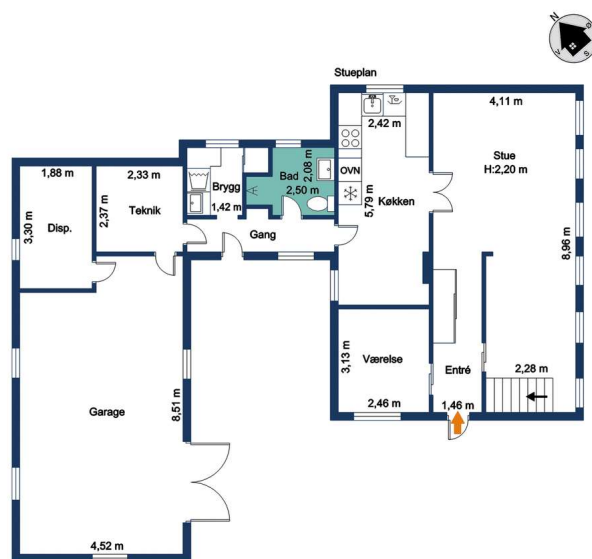


Facade

Adresse: Lyttehøjvej 34, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002992
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 25.08.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

REAL

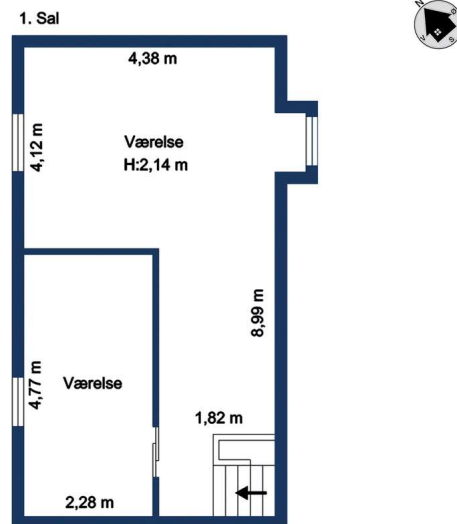
Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Lyttehøjvej 34, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002992
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

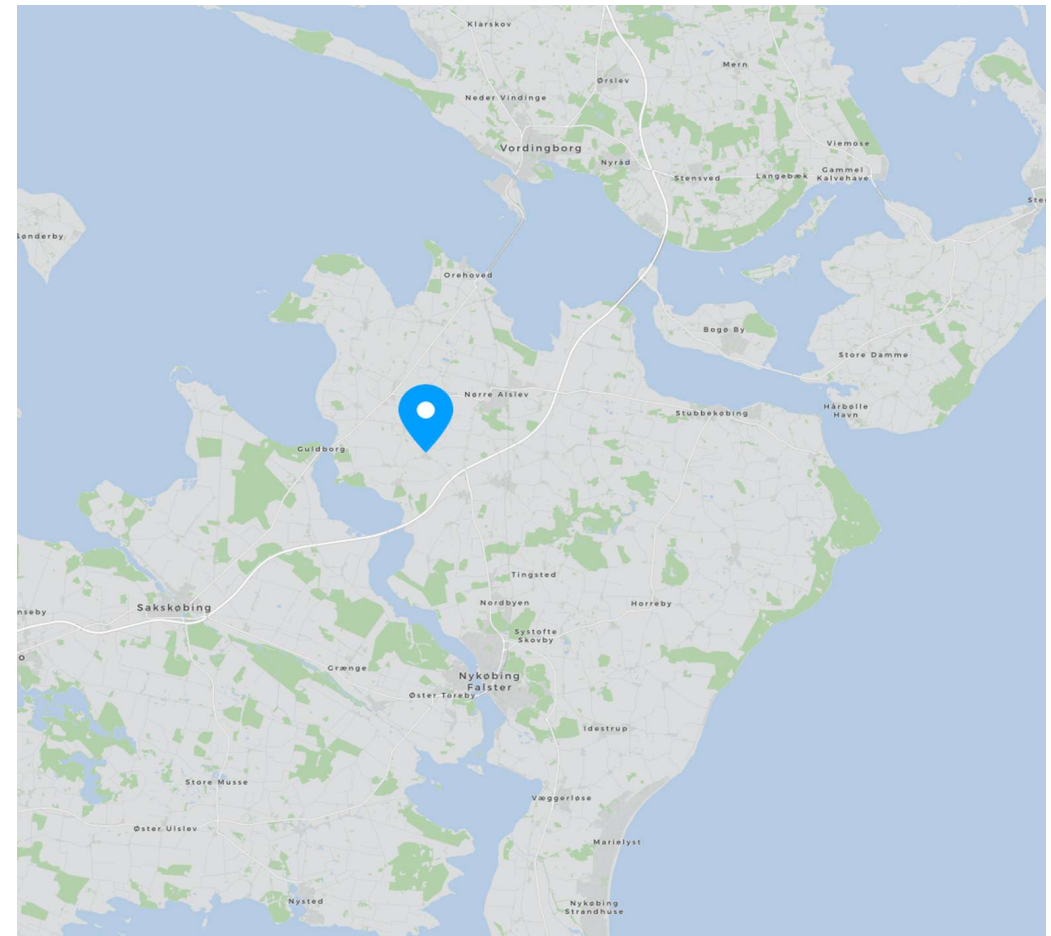
Dato: 25.08.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Lyttehøjvej 34, Lundby, 4840 Nørre Alslev
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002992
 Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 25.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Guldborgsund
 Matr.nr.: 3e Lundby By, Brarup
 BFE-nr.: 3116296
 Zonestatus: Landzone
 Vej: Offentlig vej
 Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
 Ejendomsværdi: 568.000
 Grundværdi: 177.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 454.400
 Grundlag for grundskyld: 141.600

Arealer**

Grundareal: 942 m²
 - heraf vej 167 m²
 Boligareal i alt: 155 m²

Øvrige arealer:
 Udhus: 60 m²

** 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: 09.05.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 - Nr. 2: 16.08.1955 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4F
 - Nr. 3: 24.01.2013 - Deklaration om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

, Opvaskemaskine (Gram fra 2025), Ovn (Grundig), Køleskab (indbygget), Opvaskemaskine (indbygget)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lyttehøjvej 34, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002992
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 25.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Firma: Alka
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.400 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: 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 gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Lyttehøjvej 34, Lundby, 4840 Nørre Alslev
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002992
 Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 25.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	2.317	Kontantpris	kr. 1.495.000
Grundskyld	kr.	2.251	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.850
Rottebekæmpelse 2026 ansl.	kr.	150	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.417
Renovation standardløsning 2026	kr.	3.758	I alt	kr. 1.515.267
Husforsikring (sælgers præmie)	kr.	3.924	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.	
Årlig eftersyn af varmepumpe (luft til vand)	kr.	688		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.089		

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.226 md. / 98.714 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.556 md. / 78.669 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 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.

Jyske Bank og SparNord

Adresse: Lyttehøjvej 34, Lundby, 4840 Nørre Alslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6002992
Ejerudgift/md.: kr. 1.091

Dato: 25.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 4: hovedstol kr. 968.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026

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.

Byzone

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 forurennet.

Elladestander

Sælger oplyser at der er installeret elladestander på ejendommen. Det oplyses endvidere at den ikke medfølger i handlen.

Airconditionanlæg

Der er 2 luft-til-luft airconditionanlæg i ejendommen til de varme somre.

Varmepumpe

Ejendommen opvarmes med en Vaillant luft-til-vand varmepumpe, som fungerer som husets

primære varmekilde. Anlægget opvarmer vandet i boligens centralvarmeanlæg, så varmen fordeles via de eksisterende radiatorer – præcis som man kender det fra et traditionelt varmeanlæg. Fordelen er, at man får en energieffektiv og økonomisk opvarmning uden at gå på kompromis med komforten.

Solceller

Solcelleanlæg fra 2024.

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.