



REAL

REAL

Sdr. Alslev Kystvej 18, Sdr Alslev, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	111
Kontantpris	5.250.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.402	Grund m2	1.277
Byggear/ombygget	1981/1984		

Sagsnr. **6002773**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Salgsopstilling

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

CVR-nr. 28120699

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F

Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/nykoebing

REAL

Adresse: Sdr. Alslev Kystvej 18, Sdr Alslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 6002773
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 19.01.2026



Beskrivelse:

Sdr. Alslev Kystvej 18 ligger i det absolut mest spektakulære og ekstraordinære område på hele Falster, hvor naturen udfolder sig i sin vildeste og mest fascinerende form.

Her er landskabet dramatisk hævet over Østersøen, og fra dette unikke udsigtspunkt oplever man en panoramaudsigt så imponerende, at den simpelthen skal ses for at blive troet.

Østersøens dybblå vand glitrer som tusinde diamanter, og solopgangen her er noget, man aldrig glemmer.

Kyststrækningen byder på kridhvide, sandede strande og fantastiske bademuligheder – helt uden de mange turister, som f.eks. på Marielyst.

Her er roen og privatlivet i højsædet, hvor man sjældent møder uvedkommende, da husene langs denne eksklusive strækning ligger diskret placeret i første række, helt ugeneret og uden særlig mange forbipasserende.

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: Sdr. Alslev Kystvej 18, Sdr Alslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 6002773
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 19.01.2026

"En lille hemmelig perle"

Sommerhuset på Sdr. Alslev Kystvej 18 ligger perfekt placeret højt, der forstærker den storslåede udsigt over havet og det frodige landskab omkring. Fra grunden fører en privat trappe direkte ned til stranden, hvilket gør det nemt at tage en forfriskende dukkert i Østersøens klare vand. Dette sted er ideelt til dem, der ønsker en afslappet sommerferie, langt fra Marielysts pulserende liv, hvor man uforstyrret kan nyde freden og naturen.

Sommerhuset stue/alrum imponerer med store vinduespartier der lader den spektakulære havudsigt strømme uhindret ind. Her er alt åbent og køkken, spiseplads og sofahygge kan nydes i samme rum. I stueplan er der desuden et rummeligt badeværelse, bryggers og et hyggeligt kontor, som let kan omdannes til endnu et værelse. På husets første sal findes to charmerende værelser, hvoraf det ene soveværelse tilbyder en enestående udsigt over havet og det andet over de ny såede marker. Og så er her også et toilet med vask, til dem der sætter pris på det.

En tur langs Sdr. Alslev Kystvej er en oplevelse af en anden verden – et idyllisk landskab med det åbne, mægtige hav på den ene side og frodige marker og skovområder på den anden. Dette er ikke blot et sted for ferie eller afslapning; det er en livsstil, der inviterer til at leve tættere på naturens vilde skønhed og hver dag nyde de helt særlige øjeblikke, som kun findes her.

Adresse: Sdr. Alslev Kystvej 18, Sdr Alslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 6002773
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 19.01.2026



Udsigt



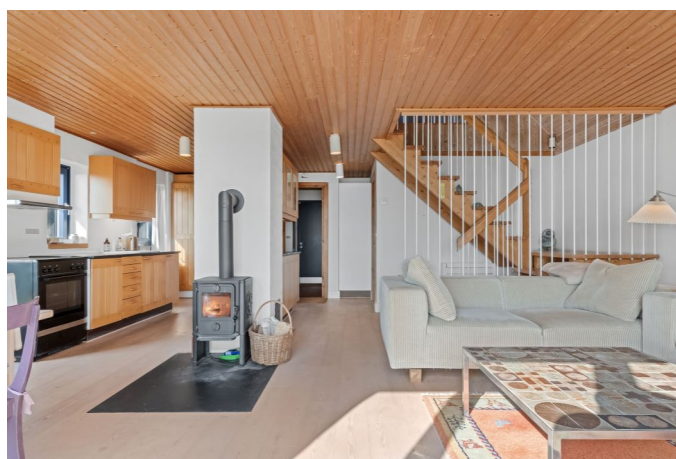
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Sdr. Alslev Kystvej 18, Sdr Alslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 6002773
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 19.01.2026



Køkken



Badeværelse



Kontor



Luftfoto



Værelse



Udsigt

Adresse: Sdr. Alslev Kystvej 18, Sdr Alslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 6002773
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 19.01.2026



Værelse



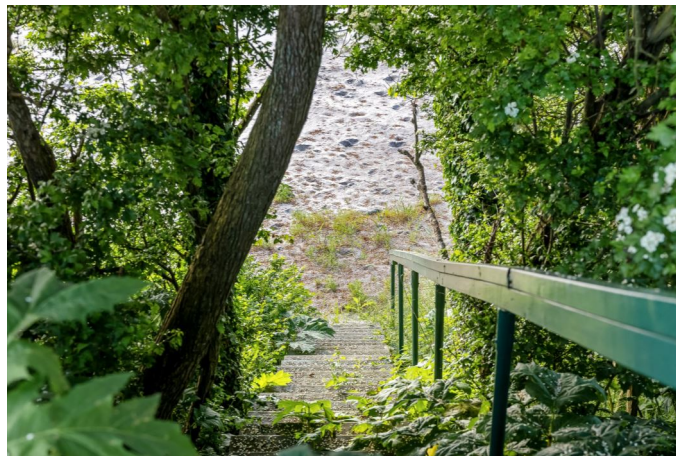
Udsigt



Toilet



Luftfoto



Strand

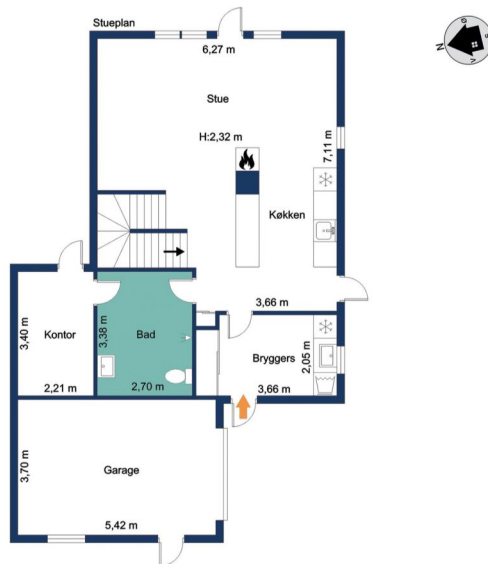


Strand

Adresse: Sdr. Alslev Kystvej 18, Sdr Alslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

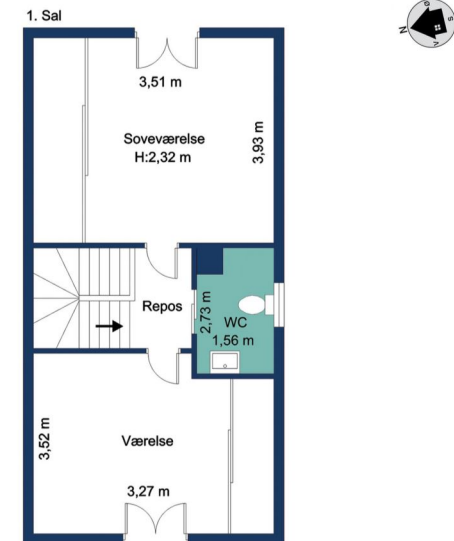
Sagsnr.: 6002773
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 19.01.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sdr. Alslev Kystvej 18, Sdr Alslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

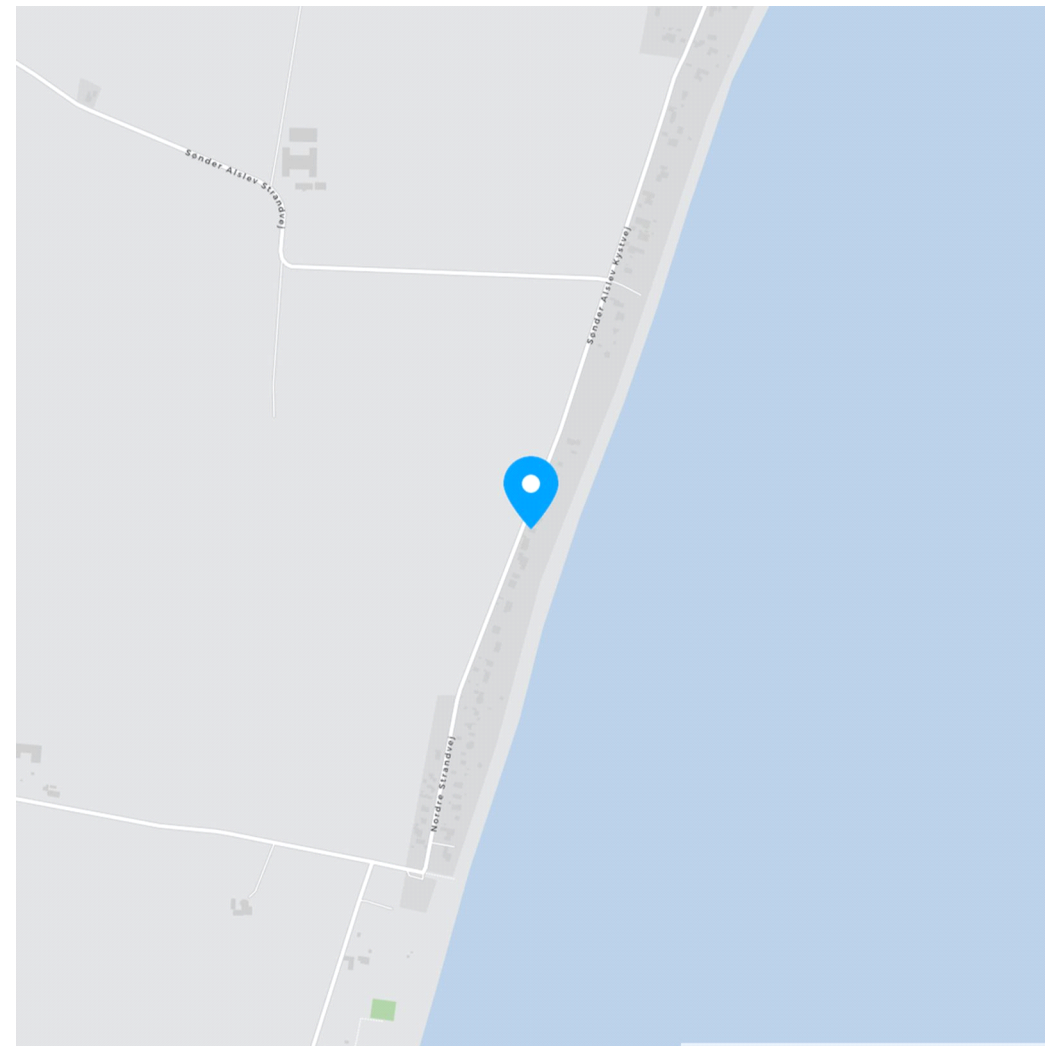
Sagsnr.: 6002773
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 19.01.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Sdr. Alslev Kystvej 18, Sdr Alslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 6002773
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 19.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	14 z Sdr. Alslev By, Sdr. Alslev
BFE-nr.:	3133782
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Sdr. Kirkeby Vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1981/1984

Arealer

Grundareal udgør:	1.277 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	69 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	42 m ²
Boligareal i alt:	111 m ²
Andre bygninger:	39 m ²
- heraf Carport	34 m ²
- heraf Udhus	5 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.749.000 kr.
Grundværdi:	2.069.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.999.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.655.200 kr.

Tilbehør:

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

Alle de hårde hvidevarer medfølger; ovn og komfur - i køkkenet, køleskab - i køkkenet, opvaskemaskine - i entre, vaskemaskine - i entre, mikrobølgeovn - i entre, tørretumbler - i garagen, køleskab - i garagen og fryser - i garagen.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Med forbehold for personlige effekter. Der gøres særligt opmærksom på at sofaer fra stuen, sofabord fra stuen, 3 hvide standerlamper fra stuen, PH lampe fra stuen, runde bakkeborde fra stuen, skrivebord fra kontor, lænestol fra kontor samt loft lampe fra kontor ikke medfølger.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 31.03.1939 Dok om baderet mv
Nr. 2 lyst d. 01.10.1940 Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 11.10.1979 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv

Særlige bemærkninger vedr. den offentlig vurdering og beskatningsgrundlag for 2026:

Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering, der ligger til grund for beregning af boligskatten 2026)

Ejendomsværdi: 3.749.000 kr.

Grundværdi: 2.069.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 2.999.200 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Grundlag for grundskyld: 1.655.200 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)

Boligskat 2026:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatterne genberegnet og efterreguleret.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sdr. Alslev Kystvej 18, Sdr Alslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 6002773
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 19.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Det oplyses endvidere:

Grundejerforening:

Bemærk at der er pligt til medlemskab af grundejerforeningen.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

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.

Ejerudgifter:

Der er medtaget anslået udgift til tømning af hustank. Der skal også betales m3-afgift til Guldborgsund Forsyning udover den faste afgift, for det vandforbrug, der har været på ejendommen.

Strandbeskyttelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er tinglyst 902 m2 strandbeskyttelsesareal på ejendommen.



Adresse: Sdr. Alslev Kystvej 18, Sdr Alslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 6002773
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 19.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.296	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.250.000
Husforsikring	kr.	4.982	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Grundejerforening 2025	kr.	200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.350
Skorstensfejer ansl.	kr.	661	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.000
Rottebekæmpelse ansl. 2026	kr.	141	I alt	kr.	5.297.996
Standardløsning for sommerhuse 2026	kr.	3.724	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Tømning af hustank, ansl.	kr.	1.500			
Foreløbig grundskyld 2026	kr.	26.318			
Ejerudgift i alt 1 år		52.821			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.449 md./ 341.393 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.025 md./ 276.295 år v/25,10%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Finansiering skal afklares med banken.

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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank



Adresse: Sdr. Alslev Kystvej 18, Sdr Alslev, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 6002773
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 19.01.2026

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

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Sdr. Alslev Strands Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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

Velkommen hos RealMæglerne Jakob T. Nielsen - jeres lokale sparringspartner, når I vil lykkes på boligmarkedet.

Hele Guldborgsund Kommune:

Vi formidler alt fra villaer, fritidshuse og lejligheder til små erhvervsejendomme og nedlagte landbrug - med base i Nykøbing Falster og et skarpt øje på Marielyst og Nordfalster.

Skal vi tage den første snak?

Kontakt os for en gratis, uforpligtende vurdering. Vi tager kun sager ind, hvor vi er sikre på, at vi kan skabe et succesfuldt salg.