

REAL



Bjørupgade 7, Systofte, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	111
Kontantpris	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.414	Grund m2	1.933
Byggeår/ombygget	1944/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **6002962**

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: Bjørupgade 7, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6002962
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 03.02.2026



Beskrivelse:

Lille landsted med stor udsigt – tæt på Nykøbing bymidte

Med marker på tre sider ligger Bjørupgade 7 som et lille landsted i udkanten af Nykøbing. Her får I følelsen af at bo på landet med højt til himlen, udsigt over åbne marker og plads til både drivhus, høns og bålplads – og alligevel har I kun en kort tur i bilen, før I står midt i byens butikker, caféer og kultur. Det gør huset oplagt både som helårsbolig for jer, der vil have mere ro i hverdagen, og som en flexbolig, hvor I kan trække jer lidt væk fra bylivet uden at være langt væk.

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: Bjørupgade 7, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6002962
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 03.02.2026

Indenfor møder I en hyggelig og imødekommende bolig, der er indrettet til en moderne hverdag. Stuen er husets naturlige samlingspunkt med brændeovn, lyse gulve og store vinduer, der trækker udsigten helt ind i sofaen. Herfra er der åbent ind til den store udestue, der fungerer som en ekstra stue hele året – et skønt rum til middage, leg, kreative projekter og lange aftener med kig til haven og himlen.

Køkkenet ligger praktisk i forbindelse med både stue og udestue, så madlavning og samvær glider godt sammen, uanset om I laver hverdagsmad eller inviterer gæster. I stueplan finder I også et rummeligt flisebadebadeværelse med separat bruseniche, gulvvarme og masser af skabsplads samt et godt bryggers, hvor hverdagens sko, vasketøj og udstyr kan få lov at bo for sig selv. Dertil kommer flere værelser, som kan fordeles mellem børn, soveværelse, gæster eller hjemmekontor alt efter jeres behov.

På førstesalen fortsætter den hyggelige stemning med synlige bjælker, skrå vægge og et dejligt lyst opholdsrum, der i dag bruges som ekstra stue/legerum, samt et værelse med kig til mark og trætoppe. Det giver en fleksibel indretning, der både kan bruges af den lille familie og af jer, der mest vil bruge huset som en fredelig base til weekender og ferier.

Udenfor folder ejendommen sig for alvor ud. Haven er indhegnet stor, grøn og uformel med terrasser rundt om huset, bålplads og masser af plads til leg, køkkenhave, blomsterbede og måske en flok høns, hvis I drømmer om friske æg. Udhus og gode læfulde gårdrum giver plads til værksted, opbevaring, brænde og alt det, der hører med til livet med have og hobby.

Når du gerne vil bo med natur omkring dig, er det yderligere et plus, at opvarmning sker med klimarigtig luft til vand varmepumpe, der kan suppleres med brændeovn i stuen. Der er gulvvarme i entre, badeværelse og værelset ved siden af, resten af huset har radiatorer.

Boligen ligger desuden tæt på Systofte Boldklub, som er et naturligt samlingspunkt i området. Her er der liv på banerne det meste af året med træning, kampe og sociale arrangementer, og det giver en rar fornemmelse af lokalt fællesskab.

Bjørupgade 7 er kort sagt huset til jer, der vil have ro, udsigt og landlig idyl – men som stadig gerne vil kunne køre ind til Nykøbing på få minutter, når der skal handles, spises ude eller pendles videre.

Adresse: Bjørupgade 7, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6002962
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 03.02.2026



Stue



Stue



Udestue



Udestue



Køkken med spiseplads



Køkken med spiseplads

Adresse: Bjørupgade 7, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6002962
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 03.02.2026



Badeværelse



Badeværelse



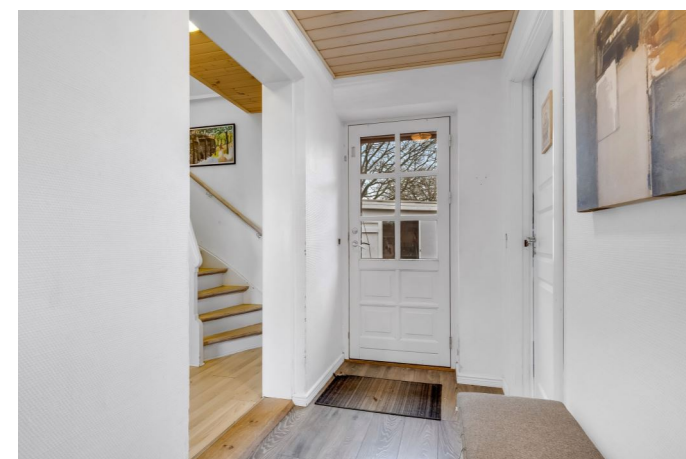
Bryggers



Værelse



Værelse



Entre

Adresse: Bjørupgade 7, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

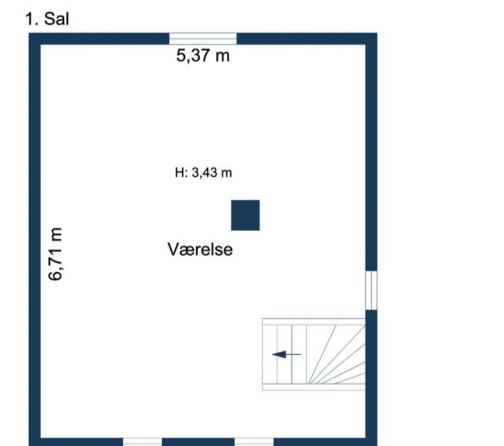
Sagsnr.: 6002962
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 03.02.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



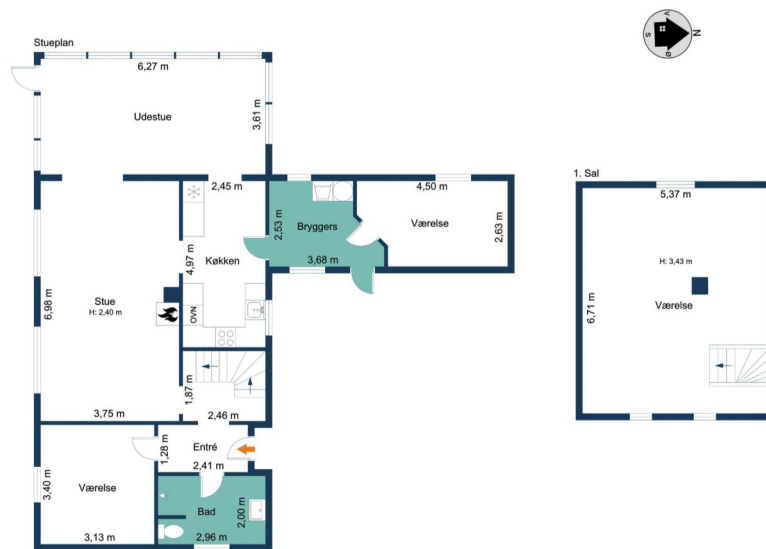
REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bjørupgade 7, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

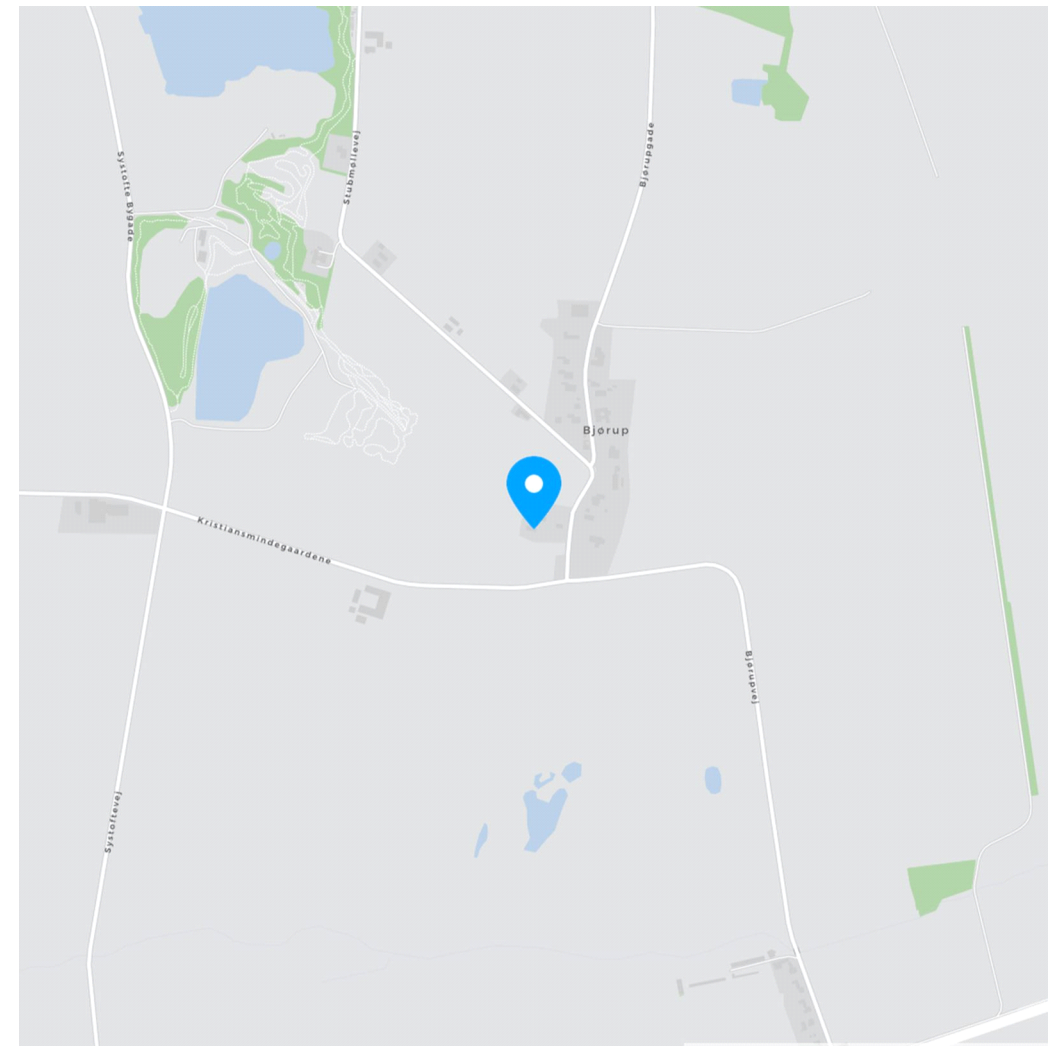
Sagsnr.: 6002962
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 03.02.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Bjørupgade 7, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6002962
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 03.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	14 Bjørup By, Systofte
BFE-nr.:	7434975
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Systofte Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Luft-til-vand-varmepumpe
Opført/ombygget år:	1944/1999

Arealer*

Grundareal:	1.933 m ²
Boligareal i alt:	111 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	28 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	25 m ²
Garage:	18 m ²
Udhus:	29 m ²
Udhus/beboelse (IKKE godkendt på BBR):	35 m ²
Carport (IKKE godkendt på BBR):	37 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	932.000 kr.
Grundværdi:	308.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	745.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	246.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens kogeplade, Siemens emhætte, Siemens ovn, Bosch opvaskemaskine, Blomberg køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.04.1957 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 12.11.1964 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Bevaringsværdi:

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 6, jf. Kulturstyrelsens register og bilag herom er vedlagt i bilag.
Køber kan læse mere om disse på www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm
<<http://www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm>>

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: 932.000 kr.
Grundværdi: 308.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 745.600 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatteregler)
Grundlag for grundskyld: 246.400 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

Adresse: Bjørupgade 7, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6002962
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 03.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Coop Forsikringer
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.197 Forbrug: 14.055,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-vand-varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der gøres særligt opmærksom på at luft til vand varmepumpen er lejet med et fast abonnement på 12
rater á 575 kr.

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
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt
hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes brændeovn eller pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra
sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor
nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf.
bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber
skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen. Udgifter forbundet
hermed er IKKE medtaget i købers kontantbehov.

BBR-arealer:

Udhus/beboelse 35 m2: Bygningen er ikke anført i BBR.
Carport 37 m2: Bygningen er ikke anført i BBR.
Drivhus 9 m2: Bygningen er ikke anført i BBR.
Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.



Adresse: Bjørupgade 7, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6002962
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 03.02.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.803	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Husforsikring	kr. 4.633	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Skorstensfejning 2026 ansl.	kr. 661	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Røttemekampelse 2026.	kr. 196	I alt	kr.	1.412.898
Renovation standardløsning 2026	kr. 3.758			
Foreløbig grundskyld 2026	kr. 3.918	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

16.969

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/nettoyldelse 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 7.541 md./ 90.493 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.117 md./ 73.402 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: 31.01.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Bjørupgade 7, Systofte, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 6002962
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 03.02.2026

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	765.227	765.227	760.080	DKK	1	58.620	16,25	3,14			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Kontantbehov ved køb:

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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Berigtigelse: Berigtigelsen af handlen varetages af en af køber valgt, uafhængig rådgiver. Det er en forudsætning, at rådgiveren har gyldig erhvervsansvarsforsikring.

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.