



REAL

Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	180
Kontant	1.495.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.106	Grund m ²	810
Byggeår	1965	Energimærke	D

Sagsnr. **6003077**

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: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003077
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 12.06.2026



180 m2 bolig med 5 værelser i børnevenlige Systofte Skovby

Der er nogle steder, hvor skuldrene helt automatisk sænker sig lidt. Hvor fuglesangen overdøver trafikken, hvor børnene kan cykle rundt til legeaftaler, og hvor naturen nærmest begynder ved havelågen. Velkommen til Systofte Skovby.

Her finder I en rummelig og charmerende villa på hele 180 m², som gennem årene har dannet rammen om et aktivt familieliv. Nu er tiden kommet til, at en ny familie kan skabe minder mellem de grønne omgivelser, de hyggelige stuer og den dejlige have.

Og noget af det første, man bemærker, er pladsen. For her får I ganske enkelt usædvanligt mange kvadratmeter for pengene. Med hele 5 værelser, 2 stuer, 2 toiletter, carport og ekstra skur er der plads til den store familie, hjemmearbejdspladsen, hobbyerne og gæsterne.

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: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003077
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 12.06.2026

Allerede når I ankommer, mærker I den særlige stemning. Huset ligger fredeligt placeret i et børnevenligt parcelhuskvarter, hvor legepladsen ligger tæt på, og hvor børnene trygt kan færdes blandt områdets mange familier. Samtidig er I omgivet af marker, skov og naturskønne omgivelser, der indbyder til gåture, løbeture og eventyr året rundt.

Indenfor venter en bolig med masser af plads til både hverdag og fest. De to stuer giver familien mulighed for at samles – eller trække sig lidt tilbage, når der er behov for det. Den store opholdsstue bliver hurtigt hjemmets naturlige samlingspunkt, hvor sofaarrangementet kan fyldes med familie og venner, mens den hyggelige udestue på ca. 15 m² (ikke registreret på BBR) forlænger sommeren og inviterer lyset helt ind i boligen.

Køkkenet ligger centralt i hjemmet og har en størrelse, der gør det let at være sammen om madlavningen. Herfra er der kort vej til både stuer og terrasse, så hverdagen glider nemt.

Boligen rummer hele 5 værelser, hvilket gør den oplagt til den pladskrævende familie. På førstesalen finder I blandt andet et imponerende soveværelse med loft til kip og hvor dørene kan åbnes helt op til det fri. Derudover er der toilet på førstesalen og et rummeligt badeværelse i stueplan med både badekar og separat bruseniche.

Udendørs fortsætter oplevelsen. Haven er grøn, hyggelig og afskærmet med plads til både boldspil, trampolin og afslapning. De gode terrasser skaber naturlige opholdssteder gennem dagen, hvor solen kan følges fra morgen til aften.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme og har et energimærke D, hvilket giver et fornuftigt udgangspunkt for en bolig af denne størrelse. Til ejendommen hører desuden en carport på 29 m² samt et skur på ca. 20 m² (ikke registreret på BBR), som giver masser af plads til opbevaring, værksted eller fritidsinteresser.

Her får I ikke blot et hus med mange kvadratmeter – I får et hjem med plads til at leve livet. Et sted hvor børnene kan vokse op tæt på naturen, hvor fællesskabet trives, og hvor man får bemærkelsesværdigt meget bolig for pengene.

Kort sagt: Hvis I leder efter plads, frihed og familievenlige omgivelser, er det svært ikke at blive begejstret for det, Systofte Skovby har at byde på.

Adresse: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003077
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 12.06.2026



Entré



Køkken med spiseplads



Køkken med spiseplads



Bryggers med indgang fra carport



Stue



Stue

Adresse: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003077
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 12.06.2026



Stue



Stue med udgang til terrasse



Terrasse



Kontor



Værelse



Badeværelse

Adresse: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003077
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 12.06.2026



Soveværelse



Soveværelse



Toilet



Værelse



Værelse



Facade

Adresse: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003077
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

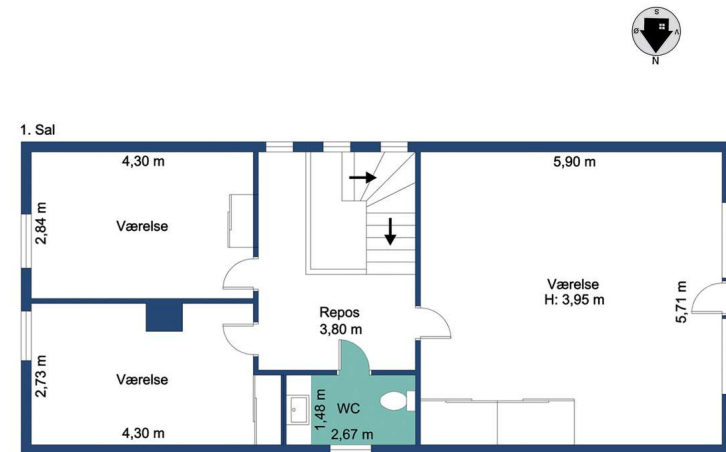
Dato: 12.06.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003077
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 14ak Systofte By, Systofte
BFE-nr.: 3133517
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1965

Arealer**

Grundareal: 810 m²
Boligareal i alt: 180 m²
Øvrige arealer:
Carport: 29 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.616.000
Grundværdi: 499.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.292.800
Grundlag for grundskyld: 399.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 12.06.2026 -
- Nr. 1: 16.08.1963 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan NYKF BE3 - Afgrænset landsby - Systofte Skovby

Tilbehør:

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

Komfur (Witt), Emhætte (Siemens), Opvaskemaskine (Asko), Køleskab (AEG), Fryser (Gorenje), Tørretumbler (Gorenje), Vaskemaskine (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003077
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Firma: Popermo Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.152 Forbrug: 27.014 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003077
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 12.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.593	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	6.347	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	7.588	I alt	kr.	1.514.850
Skorstensfejer ansl.	kr.	690	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Garantistillelse og udgifter til egen køberrådgiver og berigtigelse af ejendomshandlen		
Grundejerforening	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.277			

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 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.517 md. / 78.199 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: 01.06.2026

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: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 6003077
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 12.06.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.097.000
Nr. 3: hovedstol kr. 510.000
Nr. 4: hovedstol kr. 423.000

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.