

REAL



## Systofte Bygade 19, Systofte, 4800 Nykøbing F

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>127</b>
Kontant	<b>795.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.308</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>879</b>
Byggeår/ombygget	<b>1887/1969</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **6003067**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / [www.realmaeglerne.dk/nykoebing](http://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: Systofte Bygade 19, Systofte, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 6003067  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 23.05.2026



### Velkommen til Systofte Bygade 19 – en ejendom med sjæl, charme og en udsigt, der ganske enkelt tager pusten fra én.

Her får I en idyllisk beliggenhed omgivet af åbne marker, fredelige omgivelser og den særlige ro, man kun finder på landet. Ejendommen ligger med panoramaudsigt over det smukke falsterske landskab, hvor årstidernes skiften bliver en naturlig del af hverdagen. Et sted hvor skuldrene automatisk sænker sig.

#### 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: Systofte Bygade 19, Systofte, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 6003067  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 23.05.2026

---

Boligen fremstår yderst velholdt og byder på en varm og hjemlig atmosfære med masser af charme og gode indretningsmuligheder. Husets naturlige samlingspunkt er den store stue med brændeovn, hvor de synlige træbjælker og det flotte lysindfald skaber en hyggelig og autentisk stemning. Herfra er der åben forbindelse til den fantastiske udestue, hvor naturen nærmest føles som en del af boligen. Uanset årstid kan I sidde her og nyde morgenkaffen med udsigt over de grønne marker og den åbne himmel.

Køkkenet er lyst og funktionelt indrettet med spiseplads og endnu en skøn udsigt til de omkringliggende omgivelser. I stueplan finder I desuden soveværelse, badeværelse, gæstetoilet og praktisk bryggers med direkte adgang til garage og værksted.

På førstesalen får I flere disponible rum med mange muligheder – perfekt til gæster, hobbyaktiviteter, hjemmekontor eller den store familie. Her er plads til både hverdagsliv og afslapning.

Udendørs fortsætter oplevelsen. Haven er smukt anlagt med hyggelige kroge, solrige terrassemiljøer og masser af plads til at nyde livet under åben himmel. Den store indkørsel samt garage og værksted giver samtidig fine muligheder for både opbevaring og hobbyprojekter.

Ejendommen er helt oplagt som flexbolig eller fritidsbolig for jer, der drømmer om et fristed i naturskønne omgivelser – et sted hvor weekender og ferier kan nydes i fred og ro langt væk fra hverdagens stress. Samtidig er der blot kort afstand til Nykøbing F., indkøb, spisesteder og hverdagens øvrige faciliteter.

Her får I ikke bare en bolig – men en livsstil med natur, ro og nærvær i centrum.

Adresse: Systofte Bygade 19, Systofte, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 6003067  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

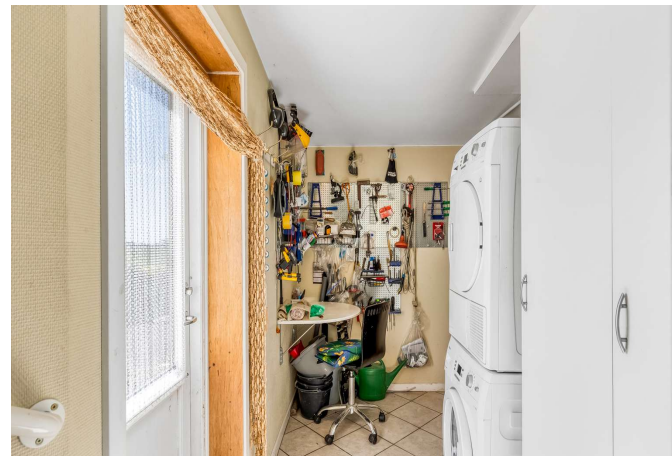
Dato: 23.05.2026



Adresse: Systofte Bygade 19, Systofte, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 6003067  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 23.05.2026





Adresse: Systofte Bygade 19, Systofte, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 6003067  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

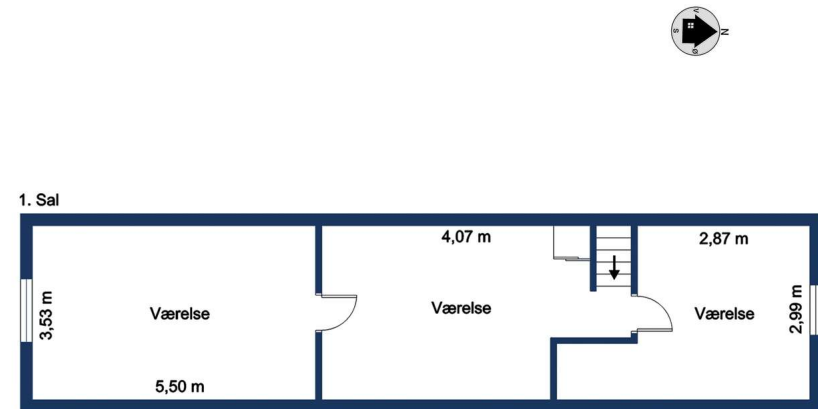
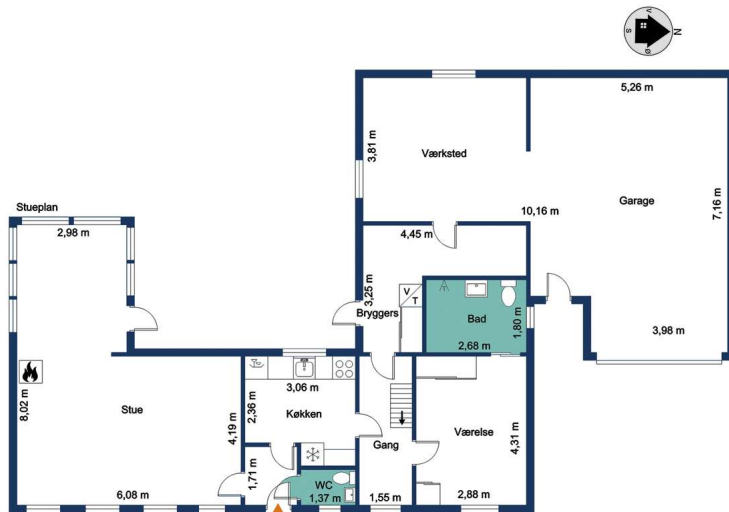
Dato: 23.05.2026



Adresse: Systofte Bygade 19, Systofte, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 6003067  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 23.05.2026



REAL

Vejledende tegning uden ansvar

REAL

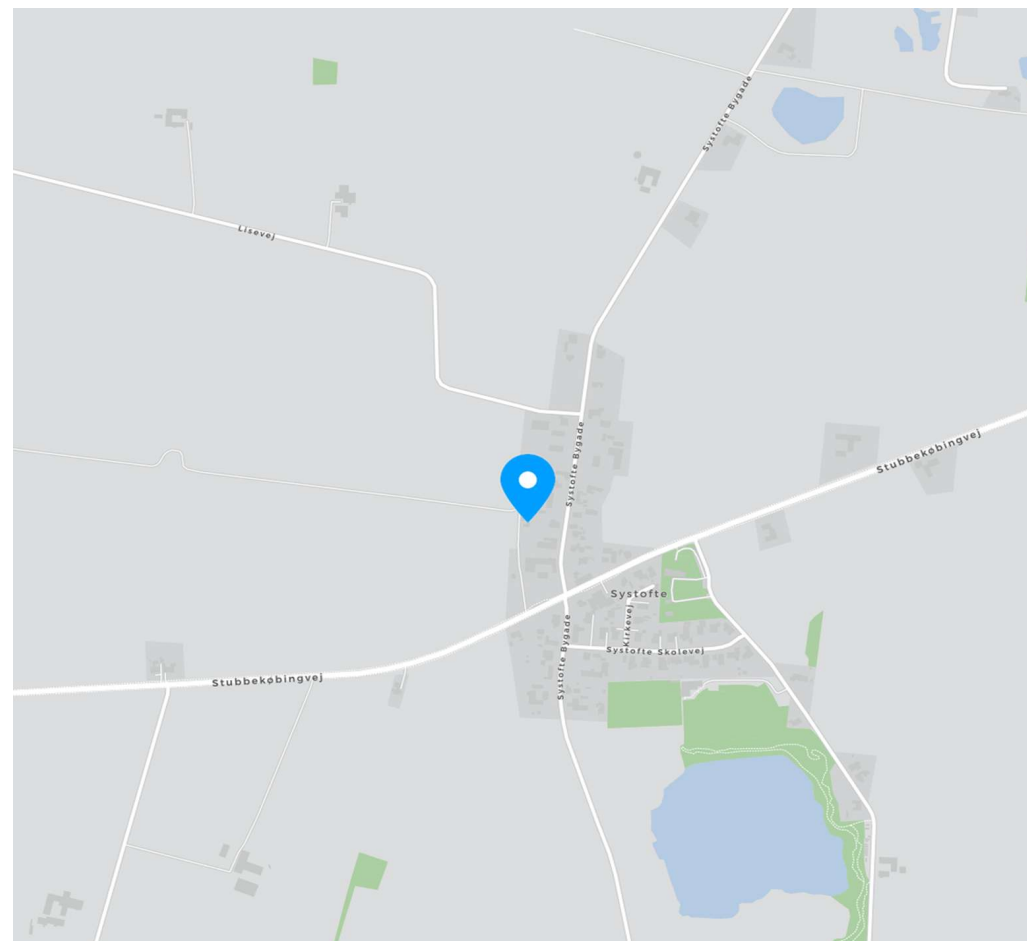
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Systofte Bygade 19, Systofte, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 6003067  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 23.05.2026



Adresse: Systofte Bygade 19, Systofte, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 6003067  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 23.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 8k Systofte m.fl.  
BFE-nr.: 3133415  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1887/1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 748.000  
Grundværdi: 259.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 598.400  
Grundlag for grundskyld: 207.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 879 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 127 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus : 32 m<sup>2</sup>  
Garage: 41 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan NYKF BE2 - Afgrænset landsby - Systofte

Tilbehør:

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

(Alle hårde hvidevarer på ejendommen medfølger uden garanti for effekt og stand. )

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Systofte Bygade 19, Systofte, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 6003067  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 23.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring A/S  
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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.737 Forbrug: 14.883 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

**Jordforurening**

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 forurenet.

**Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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 stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Systofte Bygade 19, Systofte, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 6003067  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 23.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.052	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	3.294	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation 2026	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	4.779	I alt	kr.	809.717
Skorstensfejer ansl.	kr.	611	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		
Rottebekæmpelse 2026	kr.	204			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.698			

**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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.433 md. / 53.195 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.532 md. / 42.381 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: 30.04.2026

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: Systofte Bygade 19, Systofte, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 6003067  
Ejerudgift/md.: kr. 1.308

Dato: 23.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 470.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 135.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.