

# Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 2080000297  
Ejerudgift/md.: kr. 1.865

Dato: 2.4.2025



## Beskrivelse:

### **Charmierende gult murstenshus, med fine originale detaljer**

Dette helårshus er et charmerende gult murstenshus, der udstråler en klassisk, hyggelig atmosfære.

Ved ankomst mødes man af en flisebelagt indkørsel, som fører til en praktisk carport, der også har adgang til et redskabsskur, perfekt til opbevaring af haveredskaber og lignende.

Husets hovedindgang byder på en entré med klinkegulv og en smuk halvsvings-trappe, der fører op til 1. salen.

Der er også en ekstra indgang gennem bryggerset, som fører direkte ind til et lyst og indbydende almuekøkken.

I stueplan finder man to regulære værelser samt en dejlig stue, der er ideel til familiehytte.

En tilbygget udestue med synlige bjælker i loftet skaber en rustik stemning, og herfra er der direkte adgang til en fliseterrasse, hvor man kan nyde udsigten over haven. Her findes ydermere brændeovn, til hyggelige stunder.

På 1. salen er der tre værelser, herunder et stort soveværelse med loft til kip, hvilket giver en følelse af rummelighed og lys.

Der er også et toilet, praktisk placeret for familiens behov.

Boligen er funktionel og praktisk til den lidt større familie med de mange gode værelser.

## 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: Peter Askholm

Adresse: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 208000297  
Ejerudgift/md.: kr. 1.865

Dato: 2.4.2025



Adresse: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 208000297  
Ejerudgift/md.: kr. 1.865

Dato: 2.4.2025





STUEPLAN



1. SAL



Adresse: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 208000297  
Ejerudgift/md.: kr. 1.865

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbrug  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 14ak Systofte By, Systofte  
BFE-nr.: 3133517  
Zonestatus:  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg (andelsselskab)  
Vej: Kommunal blind vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1965

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 960.000,00  
Grundværdi: 274.800,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 768.000,00  
Grundlag for grundskyld: 219.840,00

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	810 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	117 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	63 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	180 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	29 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	29 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

16.8.1963 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 208000297  
Ejerudgift/md.: kr. 1.865

Dato: 2.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Popermo Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn -produktionsår efter 2003 jf. sælger

Oplysningerne stammer fra:

#### 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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

Boligskat 2024:

Ejendomsværdiskat 6.581 kr.

Grundskyld 6.284 kr.

Samlet boligskat 12.865 kr.

Adresse: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 208000297  
Ejerudgift/md.: kr. 1.865

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.916,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000,00
Grundskyld 2024	kr. 6.284,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Husforsikring	kr. 7.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	12.650,00
Rottebekæmpelse	kr. 100,00	I alt	kr.	1.813.650,00
Skorstensfejer	kr. 583,00			
Refa (renovation)	kr. 4.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.383,80			

#### 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: Brutto **ekskl.** ejerudgift: md./ år. Netto **ekskl.** ejerudgift: md./ år v/ %

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 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: . 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: . **Forbehold:**

**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 dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Bøgevej 16, Systofte Skovby, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 2080000297  
Ejerudgift/md.: kr. 1.865

Dato: 2.4.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	-0,29			0				