



**REAL**

## Hovbøllevvej 4, Bramsløkke, 4880 Nysted

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>331</b>
Kontantpris	<b>1.795.000</b>	Værelser	<b>10</b>
Ejerudgift	<b>1.626</b>	Grund m2	<b>2.734</b>
Byggeår/ombygget	<b>1921/1992</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **6002588**

**RealMæglerne** Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / [www.realmaeglerne.dk/nykoebing](http://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: Hovbøllevej 4, Bramsløkke, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 20.05.2026



## Beskrivelse:

### Hovbøllevej 4 – privat landidyl med indendørs pool, perfekt som delt fritidsbolig

For enden af en rolig, lukket stikvej – midt mellem Sakskøbing og Nysted – ligger jeres fredfyldte fristed omgivet af marker og åben himmel. Her er I langt fra larm og tæt på naturen. Det er stedet, hvor aftenerne bliver mørke nok til at se stjernehimlen folde sig ud, og hvor stilheden er så tyk, at man kan høre uglen. Alligevel er indkøb, skole, kultur og hyggeligt havnemiljø kun en kort tur væk.

### 2.734 m<sup>2</sup> helt for jer selv – skabt til fælles ferier

Haven er en grøn oase uden direkte naboer: frugttræer, bærbuske og højbede giver jer et spisekammer under åben himmel, mens gamle træer, lækroge og plæner inviterer til både ro og leg. Stier og terrasser binder det hele sammen, så flere familier nemt kan være her på én gang – nogen ved grillen, andre med morgenkaffen i solen, andre på opdagelse mellem frugttræerne.

## 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: Maria Nordal Jensen

Adresse: Hovbøllevej 4, Bramsløkke, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 20.05.2026

### **Boligen – stor, indbydende og fleksibel**

Indenfor venter to store stuer som naturligt samlingspunkt og hele **8 værelser**, så I kan lave oplagte "familie-zoner": forældreafsnit, børne-/teenageafdeling, gæsteværelser og hjemmekontor. **2 badeværelser + gæstetoilet** er praktisk fordelt, så hverdagslogistikken også fungerer, når huset er fyldt i ferier og weekender.

Materialerne er varme med træ, synlige bjælker og gode vinduespartier. Køkkenet har fin bordplads og opbevaring – herfra flyder livet naturligt til stuerne og videre ud i haven.

### **Indendørspool = feriestemning året rundt**

Midt i huset ligger jeres egen pool. Når vejret ikke spiller, bliver den til børnenes favorit og de voksnes velvære – en dukkert efter gåturen langs markkanten eller en rolig morgentræning, mens duggen letter over markerne.

### **To overetager – privatliv og udsigt**

Den ene 1. sal rummer en lang opholdsstue – oplagt som fælles multirum, bibliotek eller hjemmebiograf – med udgang til altan og udsigt over landskabet (og ja, stjernekyggeri på klare nætter). Den anden overetage rummer en separat sove-/arbejdszone med værelser og repos. Opdelingen gør det let for flere familier at have hver sin ro og rytme.

### **Udbygninger, garage og værksted**

Integreret garage, værksted, teknik-/fyr- og disponible rum giver plads til alt det praktiske: cykler, kajaker, brætspilskasser, ekstra dyner og sæsonudstyr. Drømmer I om flexbolig, delt fritidsbolig for to-tre familier, lille udlejning eller hobbyerhverv, står rammerne klar.

### **Beliggenhed – mellem by og kyst**

Mellem Sakskøbing (motorvej, gode specialbutikker) og Nysted (købstad, havn og strande) får I både bekvemmelighed og kystnær natur. I bor helt stille for enden af vejen – og har kort til skov, kyst og stier til løb, cykling og hundeluftning. Her er årstiderne tæt på, og nattemørket giver jer den eftertragtede stjernehimmel.

### **Det korte af det lange**

Hovbøllevej 4 er til jer, der vil dele et stort, grønt fristed i fred og ro – med indendørspool, 2 store stuer, 8 værelser, 2 bade + gæstetoilet og en 2.734 m<sup>2</sup> have, der lever hele året. Perfekt som fritidsbolig for flere familier, som flexbolig eller som generøs base for gæster og familieliv.

Adresse: Hovbøllevej 4, Bramsløkke, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 20.05.2026



Entre



Badeværelse



Køkken



Spisestue



Badeværelse

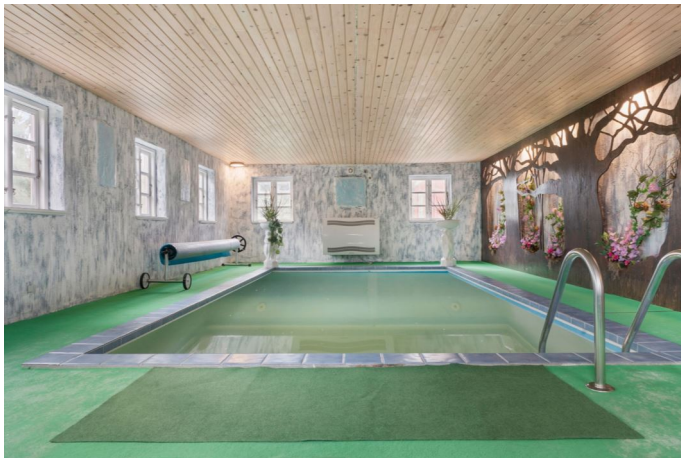


Soveværelse

Adresse: Hovbøllevej 4, Bramsløkke, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 20.05.2026



Pool



Soveværelse



Kontor



Toilet



Soveværelse



Stue (1. sal)

Adresse: Hovbøllevej 4, Bramsløkke, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 20.05.2026



Altan



Værelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Garage og værksted



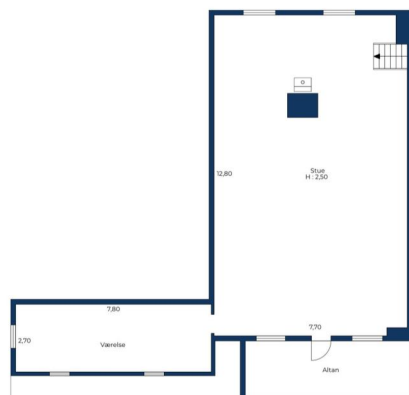


Adresse: Hovbøllevej 4, Bramsløkke, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.795.000

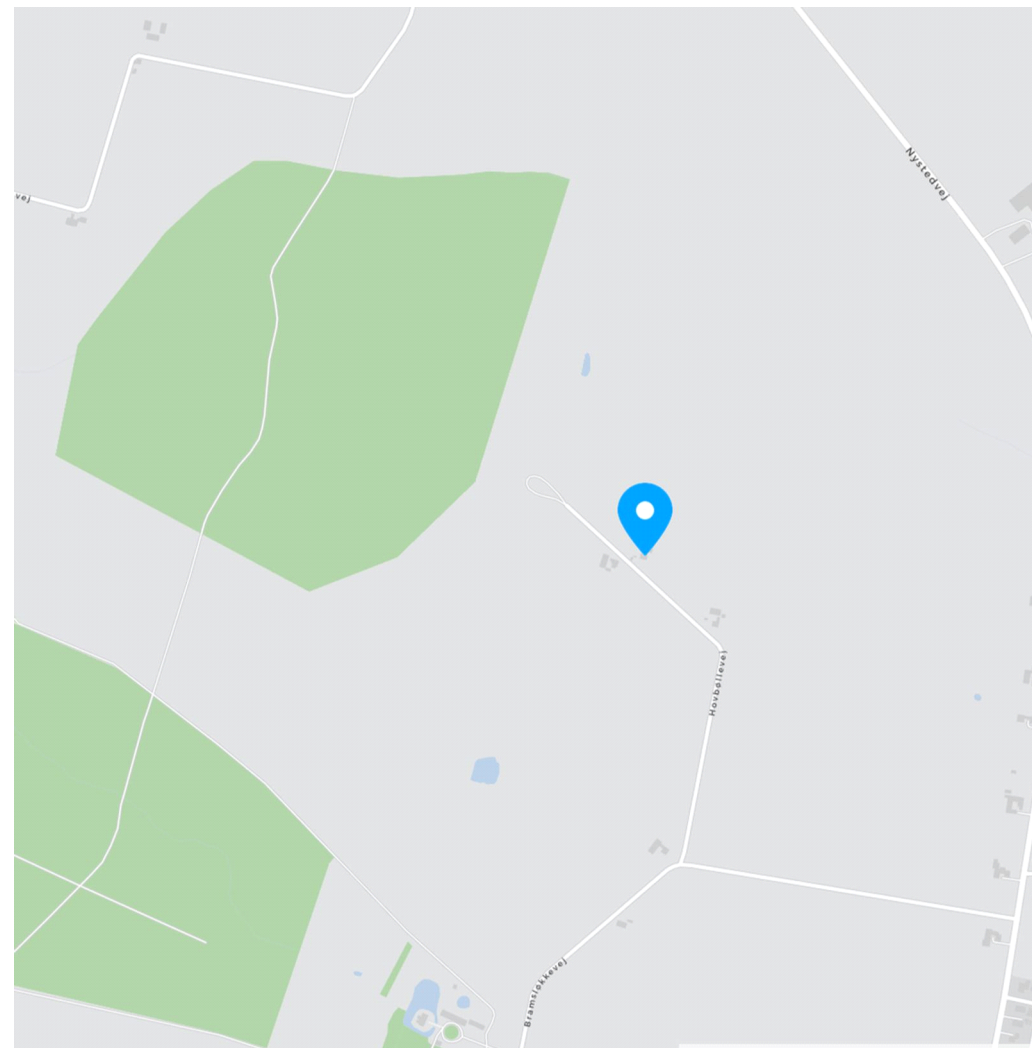
Sagsnr.: 6002588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 20.05.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Hovbøllevej 4, Bramsløkke, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 1 ai Bramsløkke Hgd., Musse  
BFE-nr.: 3083438  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Døllefjelde Vandværk  
Vej: Offentlig  
Kloak: Trixtank  
Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1921/1992

**Arealer\***

Grundareal: 2.734 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 331 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 132 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Integreret Garage: 92 m<sup>2</sup>  
Udestue: 60 m<sup>2</sup>  
Udhus: 11 m<sup>2</sup>  
Brændeskur (IKKE godkendt på BBR): 19 m<sup>2</sup>  
Carport (IKKE godkendt på BBR): 16 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 1.213.000 kr.  
Grundværdi: 175.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 970.400 kr.  
Grundlag for grundskyld:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 29.02.1980 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Nr. 2 lyst d. 31.07.1987 Dok om at der på ejendommen kun må forefindes en helårsbolig mv

**Bevaringsværdi:**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 5, 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)  
<<http://www.kulturarv.dk/fbb/bevaringsvaerdier.htm>>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Blomberg skabsfryser, Gram ovn, Gram kogeplade, Gram opvaskemaskine, mærke ukendt emhætte, AEG vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hovbøllevej 4, Bramsløkke, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 20.05.2026

#### 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: GF Forsikring  
Særlige forhold ved forsikringen:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.500 Forbrug: 20.035,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### 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 og rødt 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.

##### **Ejerudgifter:**

Der er medtaget udgift til 1. tømning af bundfældningstank via Guldborgsund Forsyning, der er obligatorisk. Skal tanken tømmes flere gange på et år afregnes der yderligere.

##### **BBR-arealer:**

Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR.  
Brændeskur: Bygningen er ikke anført i BBR.  
Carport: Bygningen er ikke anført i BBR.  
Køber accepterer at arealerne ikke registreres i BBR.

##### **Dødsbo:**

Da ejendommen sælges af et dødsbo oplyses køberne om:

1. Det er en betingelse for boet, at ejendomshandlen berigtiges af bestallingshavende advokat eller ejendomsmægler med erhvervsforsikring.
2. Ejendommen sælges med fuld ansvarsfraskrivelsesklausul.
3. Køber gøres særligt opmærksom på, at der IKKE sker efterregulering af evt. for lidt betalt ejendomskattebetaling når sælger er et dødsbo.
4. Køber er bekendt med at ejendommen overtages som den er og at det ikke kan forventes at der er rentgjort og ryddet for effekter.

##### **Spildevandsplaner:**

Kommunen oplyser, at der pt. ikke ligger en spildevandsplan for området, men at en ny ejer skal forvente, at modtage et påbud om forbedring af rensning af spildevand senest december 2027, hvornår arbejdet skal være udført vides ikke. Udgifter hertil affholdes af køber.

Adresse: Hovbøllevej 4, Bramsløkke, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 20.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.949	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.580
Skorstensfejer 2026 ansl.	kr.	661	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Tømning af bundfældningstank via Guldborgsund Forsyning	kr.	653	I alt	kr.	1.827.230
Rottebekæmpelse 2026 ansl.	kr.	271			
Husforsikring ansl.	kr.	7.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Forløbig grundskyld 2026	kr.	2.226	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		19.518			

**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/nettoydelser 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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.825 md./ 117.900 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.971 md./ 95.653 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: 19.05.2026  
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: Hovbøllevej 4, Bramsløkke, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 6002588  
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 20.05.2026

**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.

**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.:** Nej

# 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

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 erhvervsjendomme 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.