



REAL

Hovbøllevvej 4, Bramsløkke, 4880 Nysted

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

Sagsnr. **6002588**

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

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

Dato: 08.04.2026



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 m² 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: 08.04.2026

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 m² 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: 08.04.2026



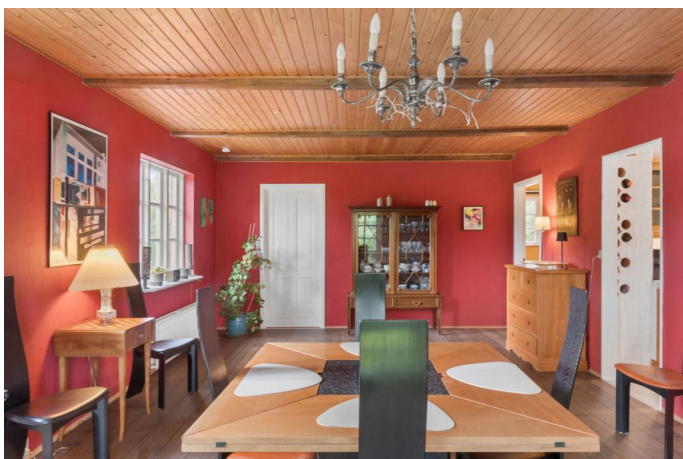
Entre



Badeværelse



Køkken



Spisestue



Badeværelse



Soveværelse

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

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

Dato: 08.04.2026



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: 08.04.2026



Altan



Værelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Garage og værksted

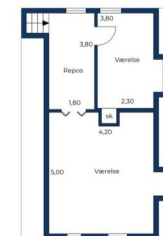
Adresse: Hovbøllevej 4, Bramsløkke, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.795.000

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

Dato: 08.04.2026



1. sal



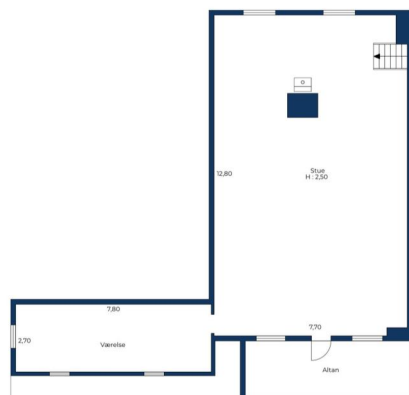


Adresse: Hovbøllevej 4, Bramsløkke, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 1.795.000

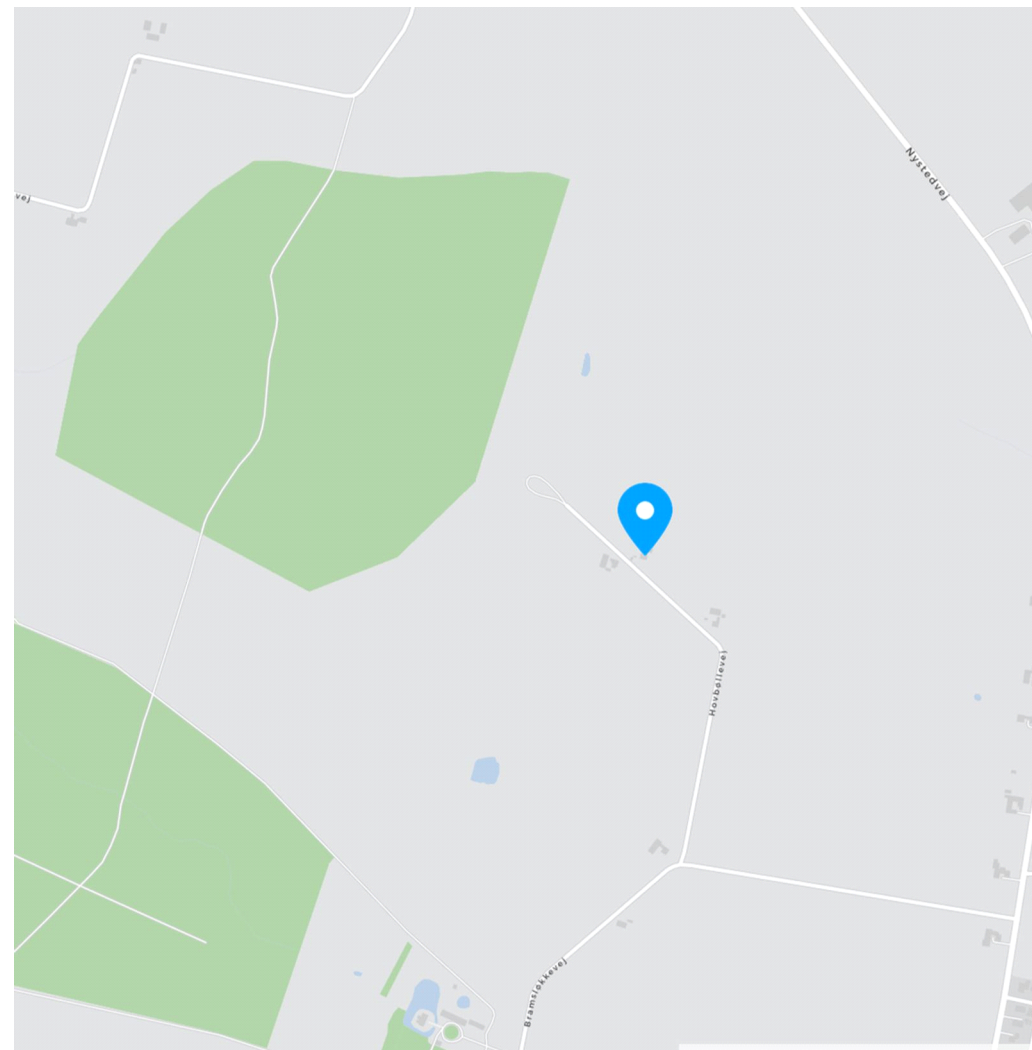
Sagsnr.: 6002588
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 08.04.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL

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

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

Dato: 08.04.2026

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 m²
 Boligareal i alt: 331 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 132 m²
 Øvrige arealer:
 Integreret Garage: 92 m²
 Udestue: 60 m²
 Udhus: 11 m²
 Brændeskur (IKKE godkendt på BBR): 19 m²
 Carport (IKKE godkendt på BBR): 16 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 1.213.000 kr.
 Grundværdi: 175.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 970.400 kr.
 Grundlag for grundskyld: 140.000 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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>>

Særlige bemærkninger vedr. den offentlige vurdering og beskatningsgrundlag for 2025:

Offentlig vurdering pr. 2024 (er en foreløbig vurdering, der ligger til grund for beregning af boligskat 2025)

Ejendomsværdi: 1.213.000 kr.

Grundværdi: 175.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 970.400 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatte regler)

Grundlag for grundskyld: 140.000 kr. (der fratrækkes 20% jf. nye boligskatte regler)

Boligskat 2025:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når den endelige vurdering er klar, bliver boligskatteerne genberegnet og efterreguleret.

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: 08.04.2026

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: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|---|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.949 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 1.795.000 |
| Husforsikring | kr. | 7.000 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.250 |
| Skorstensfejer 2025 anls. | kr. | 661 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 12.650 |
| Tømning af bundfældningstank via Guldborgsund Forsyning | kr. | 653 | I alt | kr. | 1.816.900 |
| Rottebekæmpelse 2025 | kr. | 271 | | | |
| Renovation standardløsning 2025 | kr. | 3.758 | | | |
| Forløbig grundskyld 2025 | kr. | 2.226 | | | |

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.

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 9.872 md./ 118.460 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.009 md./ 96.112 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: 08.04.2026
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: 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: 08.04.2026

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[®]

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.