

Hjelmøvej 2, 4990 Sakskøbing

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**234**
Kontant	**695.000**	Værelser	**8**
Ejerudgift	**1.683**	Grund m^2	**5.500**
Byggeår	**1930**	Energimærke	**G**

Sagsnr. **6003171**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
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: Hjelmøvej 2, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003171
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 23.11.2026



Første række til vandet – en sjælden perle med sjæl, historie og uendelige muligheder!

Nogle ejendomme handler om det, der allerede er. Andre handler om alt det, de kan blive til. Hjelmøvej 2 hører uden tvivl til den sidste kategori – og med en beliggenhed som denne er det svært ikke at begynde at drømme!

Forestil dig at vågne op til fuglesang, åbne vidder og det smukke Guldborg Sund som en betagende del af landskabet. Her, midt i den fantastiske natur, ligger en gammel, karakterfuld ejendom, som blot venter på den rette køber med store drømme, gåpåmod og lysten til at skabe noget helt særligt.

Men lad os være ærlige fra begyndelsen: Her får du ikke et indflytningsklart hjem, hvor du blot skal pakke flyttekasserne ud. Tværtimod! Her venter et omfattende projekt med både oprydning, renovering og betydelige investeringer. Til gengæld får du en beliggenhed, som ikke bare lige kan genskabes.

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Hjelmøvej 2, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003171
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 23.11.2026

En ejendom med historie, charme og masser af sjæl

Bag de klassiske røde mursten gemmer sig en bolig fra 1930 med hele 234 m² boligareal og en historie, der stadig kan mærkes.

Her finder du gamle plankegulve, smukke stuklofter, klassiske vinduer og fine detaljer, der vidner om en tid, hvor husene blev bygget med personlighed og karakter.

Stueplan byder blandt andet på tre sammenhængende stuer, hvor især de smukke loftsdetaljer giver rummene en særlig stemning. Hertil kommer køkken, badeværelse, entré og kontor, mens førstesalen rummer fire værelser samt yderligere lofts- og depotplads.

Her er masser af plads til at tænke stort! Måske drømmer du om at genskabe den gamle landidyl med respekt for husets oprindelige arkitektur? Bevare de smukke detaljer, give plankegulvene nyt liv og skabe et hjem med en sjæl, man ganske enkelt ikke finder i et nybygget hus?

Mulighederne er mange for den, der har både visionerne og ressourcerne til at føre dem ud i livet.

Naturen er noget helt særligt!

Det er dog især beliggenheden, der gør Hjelmøvej 2 til noget ud over det sædvanlige.

Her ligger ejendommen i første række mod vandet, omgivet af åbne marker, gamle træer og det smukke landskab omkring Guldborg Sund. Her er højt til himlen, plads til fordybelse og en helt særlig følelse af at være tæt på naturen.

Området omkring Guldborg Sund er kendt for sit rige fugleliv og sine smukke kystlandskaber. I nærområdet finder du blandt andet Majbølle Nor med strandenge, vådområder og et imponerende fugleliv, hvor man med lidt held kan opleve havørne svæve over landskabet.

Her er oplagte muligheder for lange gåture, naturoplevelser og stille stunder, hvor man bare kan nyde omgivelserne.

Til ejendommen hører en grund på ca. 5.500 m² med gamle træer, vildtvoksende beplantning og masser af plads. Haven trænger til en omfattende oprydning og kærlig genopretning, men tænk engang, hvad den kan blive til! En skøn naturhave med blomstrende bede, frugttræer, hyggelige terrassemiljøer og små kroge, hvor man kan nyde livet under åben himmel.

Helårsbolig eller dit helt eget fristed?

Drømmer du om at trække stikket fra bylivet og skabe din permanente base midt i naturen? Eller søger du et helt særligt fristed, hvor weekender, ferier og fridage kan nydes langt fra hverdagens travlhed?

Hjelmøvej 2 giver mulighed for at tænke i begge retninger!

Ejendommen er registreret som helårsbolig, og der foreligger allerede en positiv forhåndstilkendegivelse fra Guldborgsund Kommune vedrørende muligheden for flexboligtilladelse.

Et omfattende projekt – her skal du være klar til at tage fat!

Vi lægger ikke skjul på, at ejendommen har et meget betydeligt istandsættelsesbehov. Både boligen, de gamle udbygninger og grunden bærer præg af mange års manglende vedligeholdelse. Flere af udbygningerne er i særdeles dårlig stand, og deres fremtidige muligheder kræver nærmere vurdering.

Derudover er der efterladt store mængder effekter, materialer og affald på ejendommen. Køber skal selv forestå og bekoste den omfattende oprydning og bortskaffelse – både i boligen, i udbygningerne og på grunden.

Ejendommens varmeforsyning er ligeledes et væsentligt forhold. Boligen opvarmes i dag med el og supplerende kakkelovne, og køber skal påregne at bekoste etableringen af et nyt, tidssvarende varmeanlæg som led i den samlede renovering.

Her skal der altså ikke blot males og skiftes et køkken. Der skal tænkes langsigtet, lægges et realistisk budget og investeres både tid, kræfter og penge.

Til gengæld får du mulighed for at sætte dit helt eget præg på en ejendom med en sjælden beliggenhed, masser af karakter og et spændende potentiale.

For den rette køber kan det blive noget ganske enestående!

Hjelmøvej 2 er ikke en ejendom for alle. Den kræver nogen, der kan se skønheden bag forfaldet, mulighederne bag arbejdet og drømmen bag det store projekt. Men måske er det netop dig?

Dig, der altid har drømt om at give en gammel ejendom nyt liv. Dig, der elsker naturen, stilheden og det åbne landskab. Eller dig, der leder efter et helt særligt sted, som med tiden kan blive familiens fristed gennem generationer.

For huse kan renoveres, haver kan genskabes, og nye kapitler kan skrives.

Men en beliggenhed som denne – den kan du ikke bygge dig til!

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Hjelmøvej 2, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003171
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 23.11.2026








COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Hjelmøvej 2, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003171
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 23.11.2026











COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

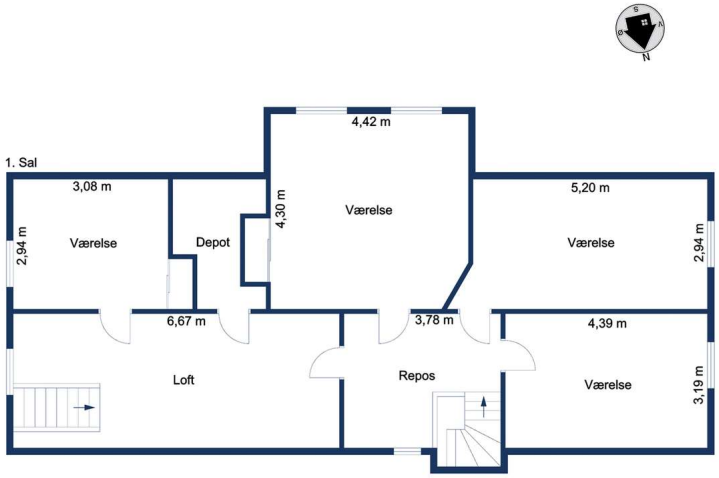
Adresse: Hjelmøvej 2, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003171
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 23.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

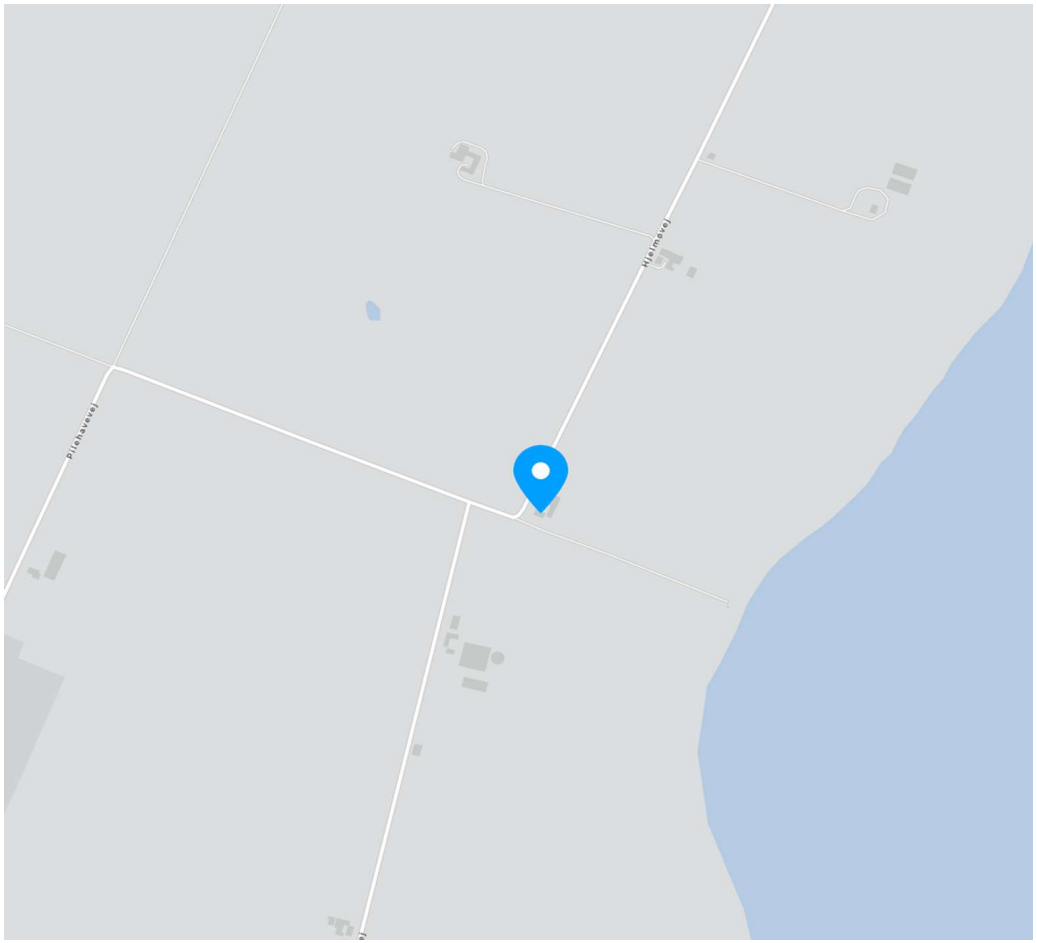
Adresse: Hjelmøvej 2, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003171
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 23.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Hjelmøvej 2, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003171
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	15c Hjelm By, Majbølle
BFE-nr.:	7335588
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	1.457.000
Grundværdi:	371.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.165.600
Grundlag for grundskyld:	296.800

Arealer**

Grundareal:	5.500 m²
Boligareal i alt:	234 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	30 m²
Tiloversbleven landbrugsbygning:	90 m²
Tiloversbleven landbrugsbygning:	166 m²
Tiloversbleven landbrugsbygning:	302 m²
Tiloversbleven landbrugsbygning:	148 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.

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Hjelmøvej 2, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003171
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 31.500 Forbrug: 62 Skov rummeter brænde
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brænde
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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

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

Energimærkning: Energimærke G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige boligskatter i 2026
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Da ejendommen sælges af et dødsbo oplyses køberne om:
1. Det er en betingelse for boet, at ejendomshandlen berigtiges af bestallingshavende advokat.
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 rengjort og ryddet for effekter.
5. Køber afholder evt. udgifter til genåbning af el, vand og varme.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Hjelmøvej 2, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 6003171
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.945
Grundskyld	kr.	4.719
Renovation 2026	kr.	3.758
Husforsikring	kr.	3.477
Skorstensfejer ansl.	kr.	700
Tømning af hustank	kr.	1.110
Bidragsopgørelse 2026	kr.	490
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.199

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
I alt	kr.	701.050

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

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.972 md. / 47.660 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.165 md. / 37.974 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Hjelmøvej 2, 4990 Sakskøbing Kontantpris: kr. 695.000	Sagsnr.: 6003171 Ejerudgift/md.: kr. 1.683	Dato: 23.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 1: hovedstol kr. 85.000 Nr. 2: hovedstol kr. 180.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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, erhvervsejendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.