Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Ejendom fra 2013 med mulighed for at sætte sig eget præg

Majbøllevej 140

4990 Sakskøbing

Pris	445.000 kr.
Udbetaling	25.000 kr.
Brutto	2.672 kr.
Netto	2.091 kr.
Ejerudgift (md)	286 kr.
Boligareal	200 m^2
Grundareal	4.822 m^2
Værelser	8
Antal plan	2
Byggeår	2013
Sagsnummer	2026287
Ejendomstype	Villa

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

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: Majbøllevej 140, Hjelm, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 2026287
Ejerudgift/md.: kr. 286

Dato: 15.10.2026

Drømmer du om en ejendom hvor du kan sætte dit helt eget præg, så er denne ejendom måske lige noget for dig. Her er i 2013 begyndt at forme projektet, som du nu selv har mulighed for at afslutte og præge. Huset er påbegyndt opført i 2013, men aldrig blevet færdiggjort eller færdigmeldt. Man skal derfor selv sørge for afslutning af projektet, men man får en skal hvor intet er ældre end 2013.

Ejendommen må også bruges som flexbolig, hvis dette ønskes.

Der er i byggeansøgningen søgt om at opføre et hus på 200 m2 fordelt på to plan, og der er i huset allerede tænkt ind hvordan den skulle indrettes, men som selvfølgelig kan gøres om. Der er forberedt til gulvvarme i hele ejendommen og i stort set hele stueetagen er der allerede lagt flisegulv.

Der er desuden også søgt byggetilladelse om at opføre 200 m2 udhus, som man ikke har startet opførsel af. Grunden er på 4.822 m2 og her er der også mulighed for at sætte sig eget præg på beplantning, terrasser osv.

Beliggenheden gør det let at kombinere landlig idyl med hverdagens behov. Der er ca. 8 km til den nye Sundskole, indkøb og øvrige faciliteter, og motorvejsforbindelsen er kun 5 minutter fra ejendommen. Nykøbing Falster ligger cirka 15 minutters kørsel væk. Her får du en sjælden mulighed for at sætte dit eget præg på en ejendom beliggende med den skønneste udsigt ud over markerne.

Byggematerialer på ejendommen er ikke en del af prisen, men kan forhandles udover.

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: Bastian Øster Nielsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Majbøllevej 140, Hjelm, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 2026287
Ejerudgift/md.: kr. 286

Dato: 15.10.2026

Indendørs

Indendørs

Indendørs

Indendørs

Indendørs

Indendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Majbøllevej 140, Hjelm, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 2026287
Ejerudgift/md.: kr. 286

Dato: 15.10.2026

Indendørs

Indendørs

Indendørs

Indendørs

Soveværelse

Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Majbøllevej 140, Hjelm, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 2026287
Ejerudgift/md.: kr. 286

Dato: 15.10.2026

Indendørs

Indendørs

Indendørs

Indendørs

Indendørs

Facade bolig

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Majbøllevej 140, Hjelm, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 2026287
Ejerudgift/md.: kr. 286

Dato: 15.10.2026

Set fra haven

Udendørs

Udendørs

Set fra haven

Set fra haven

Set fra haven

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Majbøllevej 140, Hjelm, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 2026287
Ejerudgift/md.: kr. 286

Dato: 15.10.2026

Facade

Set fra haven

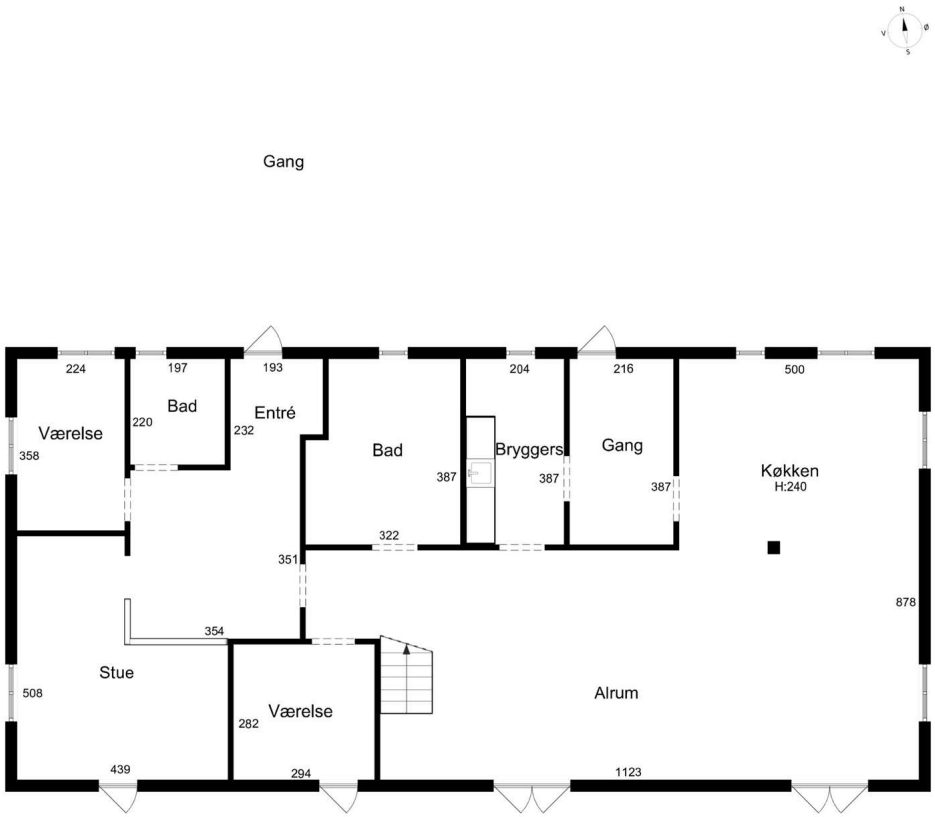
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

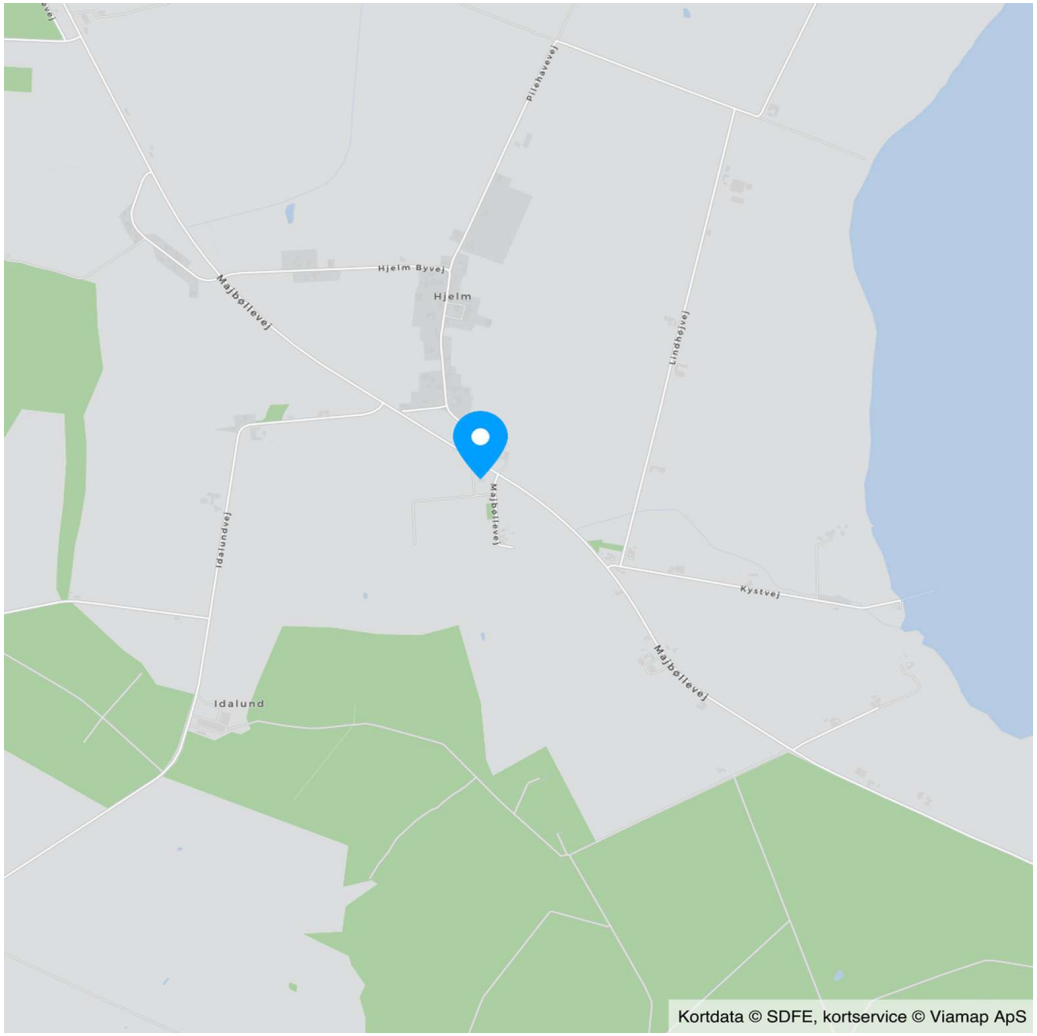
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Majbøllevej 140, Hjelm, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 2026287
Ejerudgift/md.: kr. 286

Dato: 15.10.2026





EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET JOHN OLE HANSEN SIDEN 1984

Adresse: Majbøllevej 140, Hjelm, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 2026287
Ejerudgift/md.: kr. 286

Dato: 15.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	6a Hjelm By, Majbølle
BFE-nr.:	7968952
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	532.000
Grundværdi:	99.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	425.600
Grundlag for grundskyld:	79.200

Arealer**

Grundareal:	4.822 m^2
- heraf vej	378 m^2
Boligareal i alt:	200 m^2

Øvrige arealer:

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 06.01.1975 - Dok om oversigt mv
- Nr. 2: 07.12.1976 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2S
- Nr. 3: 14.07.1980 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 2S
- Nr. 4: 23.04.1996 - anm hæftelser Dok om levering af vand mv
- Nr. 8: 02.11.2016 - Deklaration om husspildevandspumpestation, spildevandstrykledning og elledning

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Majbøllevej 140, Hjelm, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 2026287
Ejerudgift/md.: kr. 286

Dato: 15.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde:
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Majbøllevej 140, Hjelm, 4990 Sakskøbing
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 2026287
Ejerudgift/md.: kr. 286

Dato: 15.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.171
Grundskyld	kr.	1.259
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	3.430

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	445.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	459.550

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.672 md. / 32.065 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.091 md. / 25.091 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk
EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Majbøllevej 140, Hjelm, 4990 Sakskøbing Kontantpris: kr. 445.000	Sagsnr.: 2026287 Ejerudgift/md.: kr. 286	Dato: 15.10.2026

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. 5: hovedstol kr. 568.000 Nr. 6: hovedstol kr. 109.000 Nr. 7: hovedstol kr. 400.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer.Vi er begge født og opvokset på Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere, frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig som kunde.På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199
post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

Bastian Øster Nielsen

Ejendomsmægler, MDE

30898904
bn@john-ole.dk