

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



Hasseløvej 161

4800 Nykøbing F

Pris	2.095.000 kr.
Udbetaling	105.000 kr.
Brutto	11.425 kr.
Netto	9.105 kr.
Ejerudgift (md)	2.051 kr.
Boligareal	173 m ²
Garage	47 m ²
Grundareal	924 m ²
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1980/1994
Sagsnummer	043921467
Ejendomstype	Villa
Energimærke	C + C

Skønt familiehus med moderne faciliteter og idyllisk beliggenhed nær Nykøbing F.

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: Hasseløvej 161, Hasselø, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 043921467
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 30.06.2026



Velkommen til dette charmerende familiehus, opført i 1980, der byder på en unik kombination af komfort og stil. Med sine rummelige 173 m² er huset ideelt for den moderne familie, der ønsker både plads og funktionalitet. Beliggende i det eftertragtede område Hasselø, finder du her et hjem i cykelafstand til Nykøbing F., hvilket gør dagligdagen nem og bekvem.

Huset præsenterer sig i flot stand med et stort køkken/alrum, hvor familien kan samles om måltiderne eller nyde hyggelige stunder. Opholdsstuen er lys og indbydende, perfekt til afslapning eller gæstebesøg. I stueetagen findes også et værelse samt et smukt badeværelse, der osrer af kvalitet. Hele stueetagen har gulvvarme.

På første sal mødes du af tre store værelser samt en stor repos, som kan anvendes som kontor eller legeområde for børnene. Heroppe finder du også et praktisk toilet. Alle rum er designet med tanke på lysindfald og rummelighed, hvilket skaber en behagelig atmosfære gennem hele boligen.

Udenfor venter en virkelig nem og flot anlagt have samt flere terrasser, hvor du kan nyde de lange sommerdage. Grunden strækker sig over 924 m² og giver rig mulighed for udendørs aktiviteter for både børn og voksne.

Ejendommen har desuden en dobbelt garage på 47 m² samt jordvarmeinstallationer, der sikrer energieffektivitet året rundt. Beliggenheden på en lukket vej med sti til Guldborgsund betyder fredelige omgivelser tæt på naturen – perfekt til bådentusiaster eller dem der elsker at sejle i kajak eller padelboard.

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: Lasse Øster Dalsgaard

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

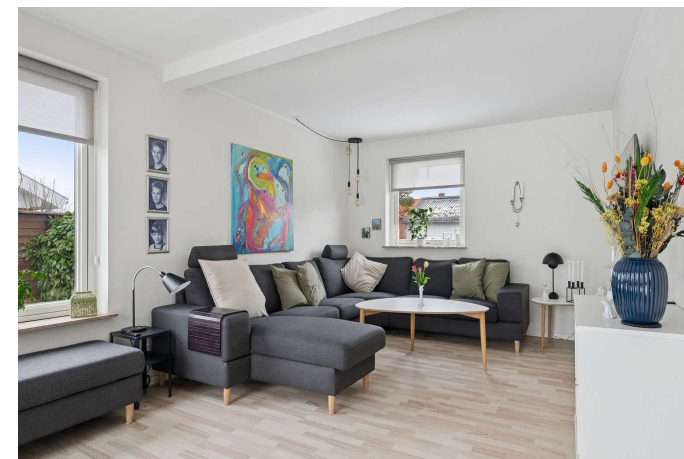
Adresse: Hasseløvej 161, Hasselø, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 043921467
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

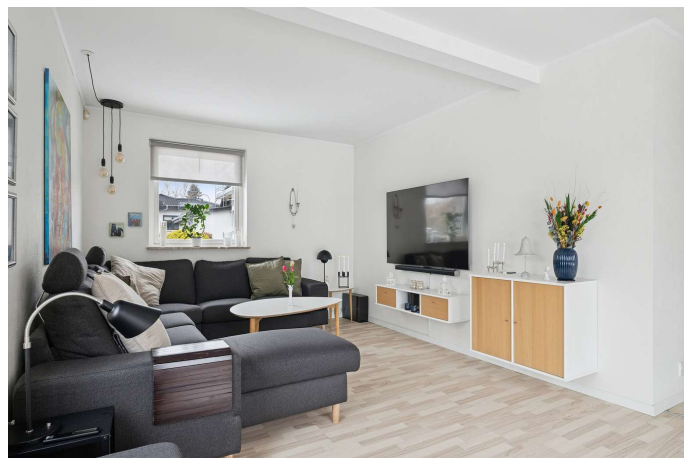
Dato: 30.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Hasseløvej 161, Hasselø, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 043921467
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 30.06.2026



Køkken



Køkken



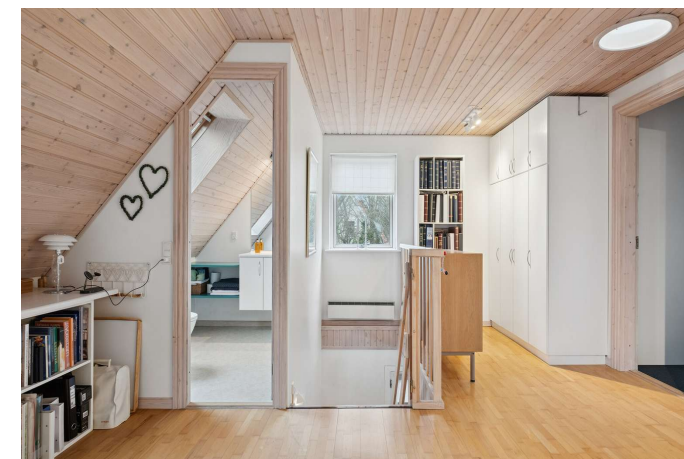
Spisestue



Badeværelse



Gang



Repos

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: Hasseløvej 161, Hasselø, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 043921467
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 30.06.2026



Repos



Soveværelse



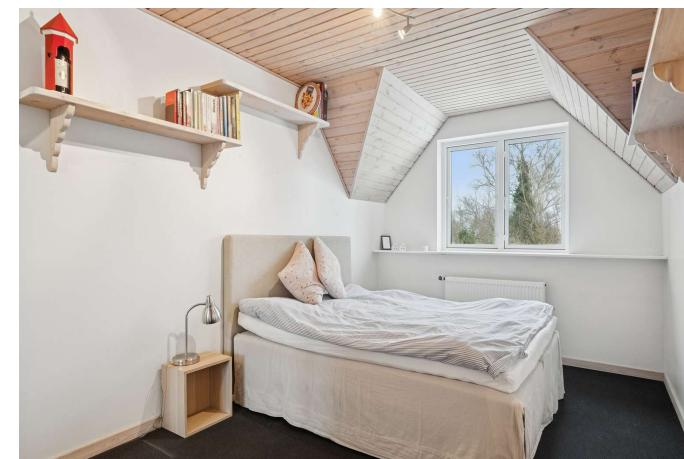
Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse

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: Hasseløvej 161, Hasselø, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 043921467
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 30.06.2026



Værelse



Toilet



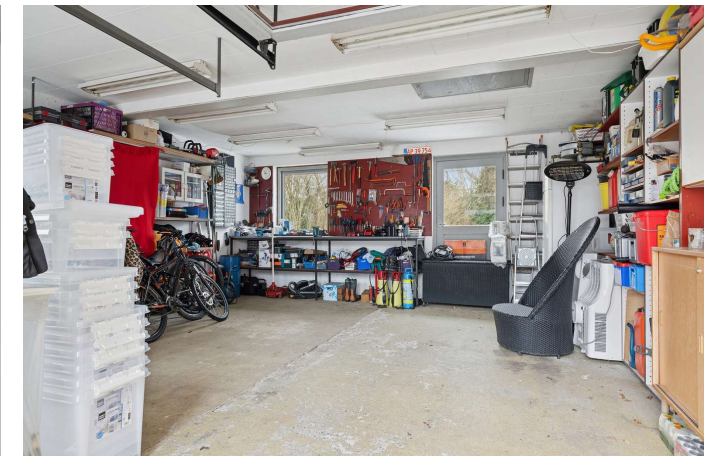
Værelse



Indendørs



Bryggers



Garage

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: Hasseløvej 161, Hasselø, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 043921467
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

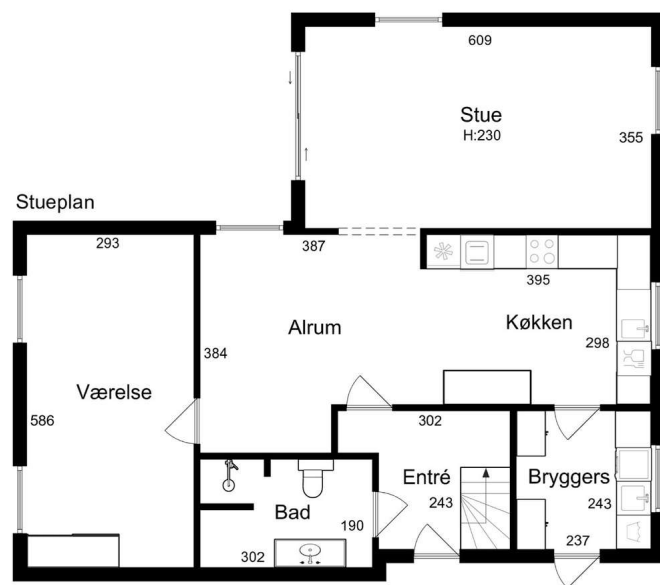
Dato: 30.06.2026



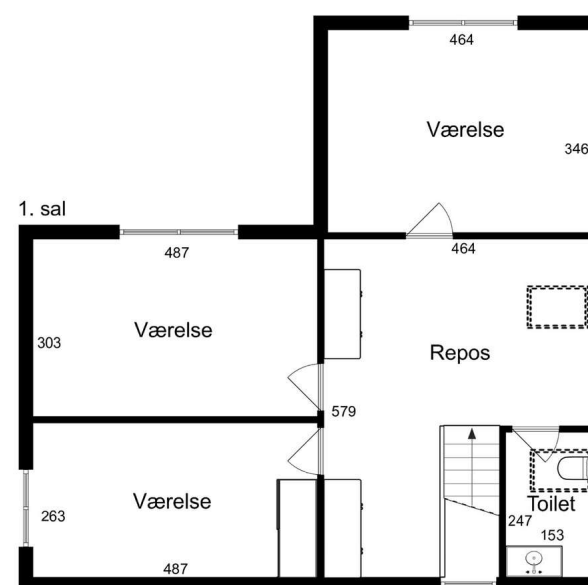
Adresse: Hasseløvej 161, Hasselø, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 043921467
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 30.06.2026



Stueplan

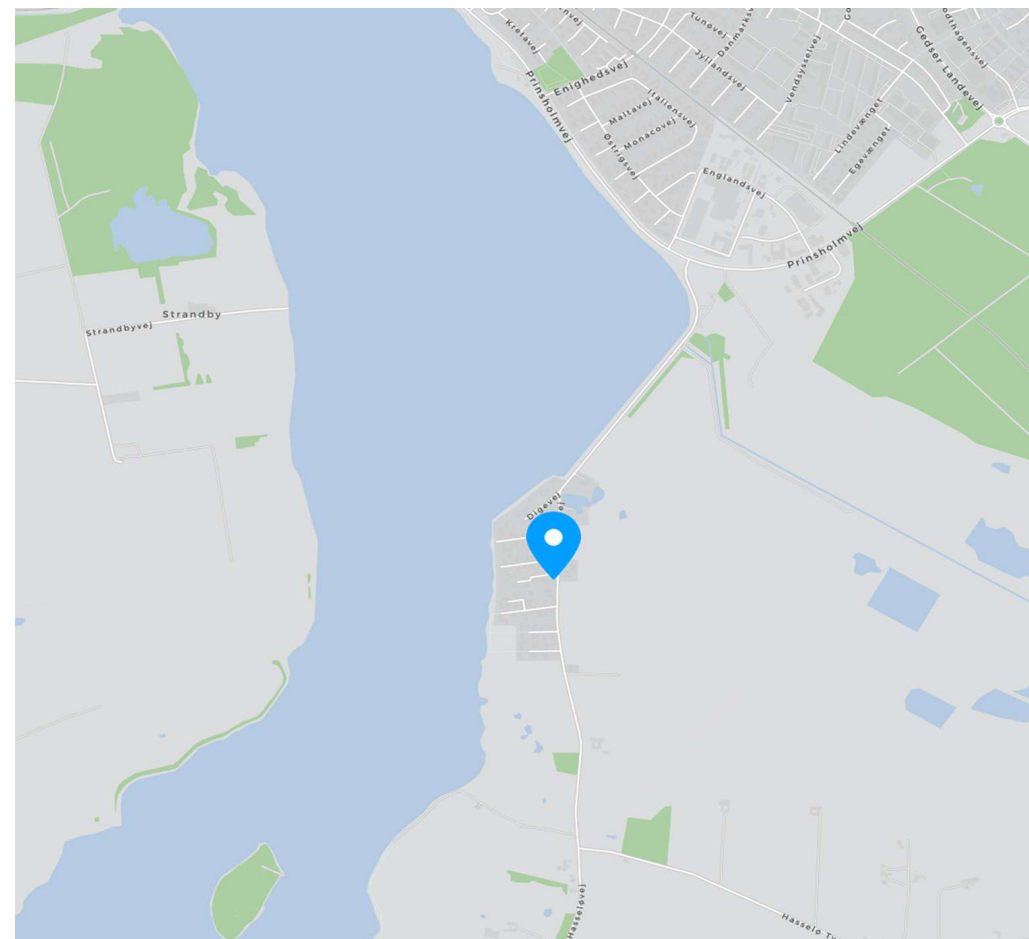
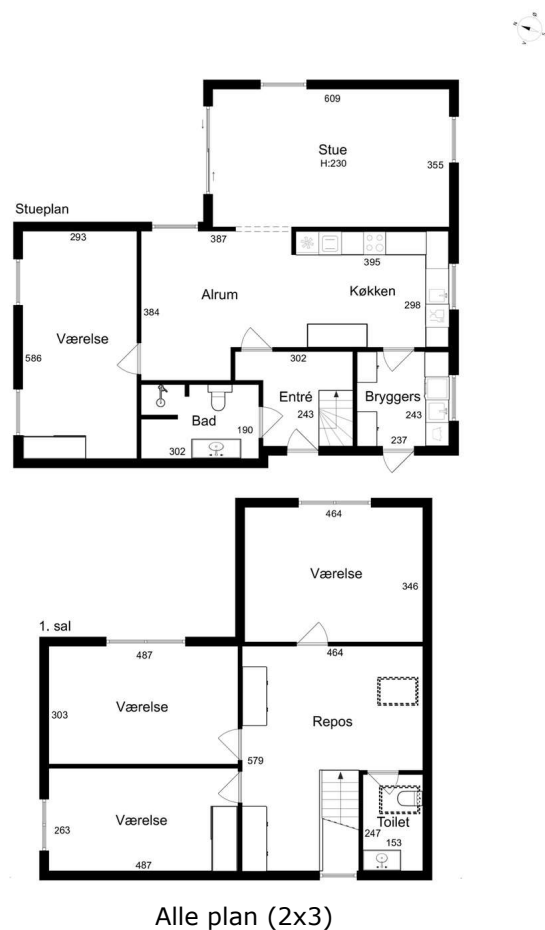


1. sal

Adresse: Hasseløvej 161, Hasselø, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 043921467
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 30.06.2026



Dato: 30.06.2026

Adresse: Hasseløvej 161, Hasselø, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 043921467
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice. Præmien er anslået.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 12.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Jordvarme
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus
Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"
Energimærkning: Energimærke C + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Andre forhold af væsentlig betydning - Salgsopstilling
Renovation:
Udgiften til renovation (se under ejerudgifter) er anslået.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet - generel
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 - ejerbolig
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Adresse: Hasseløvej 161, Hasselø, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 043921467
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:			Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.222		Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	5.088		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.758		Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Grundejerforening. Anslået	kr.	350		Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	8.000		I alt	kr.	2.128.244
Rottebekæmpelse	kr.	190				
Skorstensfejning. Anslået	kr.	1.000				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	24.608		

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.425 md. / 137.099 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.105 md. / 109.265 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 kon-
verterbart 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 her-
under. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026
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. Gennem-
snitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Hasseløvej 161, Hasselø, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 043921467
Ejerudgift/md.: kr. 2.051

Dato: 30.06.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Hasselø Plantage Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Ny sikkerhed udstedes: Nej



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 Sydhav-
sørne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmægler-
kæder. 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 Han- sen

Tværgade 10, 4800 Nykøbing F

54851199

post@john-ole.dk

www.john-ole.dk



Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

ld@john-ole.dk