

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



Unik villa med fantastisk beliggenhed og udsigt til Guldborgssund

Hasselø Strandvej 11 4800 Nykøbing F

Pris	3.595.000 kr.
Udbetaling	180.000 kr.
Brutto	19.543 kr.
Netto	15.577 kr.
Ejerudgift (md)	2.036 kr.
Boligareal	210 m ²
Kælderareal	96 m ²
Grundareal	775 m ²
Værelser	7
Antal plan	2
Byggeår	1936/1987
Sagsnummer	25501
Ejendomstype	Villa
Energimærke	B

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: Hasselø Strandvej 11, Hasselø Pl, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25501
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 10.06.2026



Velkommen til denne charmerende og velindrettede villa, hvor moderne komfort møder en helt særlig beliggenhed tæt på vandet. Her får I et hjem med masser af lys, spændende arkitektur og en skøn atmosfære både inde og ude.

Boligen byder på store opholdsrum med smukke plankegulve, lyse vægge, og store vinduespartier, som inviterer naturen og lyset helt indenfor. Den rummelige stue har et elegant niveauskift med 3 trin og åben forbindelse til spiseafdeling, hvilket skaber en flot dynamik og gode rammer for både hverdagsliv og gæster.

Køkkenet fremstår stilrent og moderne med grebsfrie fronter, gode arbejdsflader og hyggelig spiseplads ved vinduerne. Herfra er der direkte adgang til terrassemiljøet, så sommerens måltider nemt kan rykkes udenfor med udsigt til Guldborgsund.

Boligen rummer flere gode værelser, herunder to store skønne værelser på førstesalen med loft til kip, synlige detaljer og en helt fantastisk udsigt over området og Guldborgsund. Her er en særlig ro og stemning, som gør rummet til et naturligt fristed.

Badeværelser/toilet er flotte og indbydende – det ene med stort badekar og separat bruseniche, det andet moderne og elegant med væghængt toilet og smukke detaljer.

Derudover får I en stor kælder med mange anvendelsesmuligheder, perfekt til opbevaring. Hobbyrum, værksted, vinrum eller ekstra plads til familiens behov. Her er masser af plads og gode muligheder for at indrette efter egne ønsker.

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

Adresse: Hasselø Strandvej 11, Hasselø Pl, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25501
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 10.06.2026

Udendørs venter flere dejlige terrasseområder med udsigt til Guldborgsund, hvor solen kan nydes dagen igennem samt en overskuelig have med hyggelige kroge. Beliggenheden er noget helt særligt med vandet som den nærmeste nabo samtidig som I bor i rolige omgivelser.

Om du bare er til en gåtur ved vandet eller tage din egen kajak/padelboard med på vandet, så er der gode muligheder fra det store fællesområde for enden af vejen, lige ned til Guldborgsund.

Her får I en bolig med sjæl lys plads samt beliggenhed der sjældent udbydes – et hjem der skal opleves.

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: Hasselø Strandvej 11, Hasselø PI, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25501
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

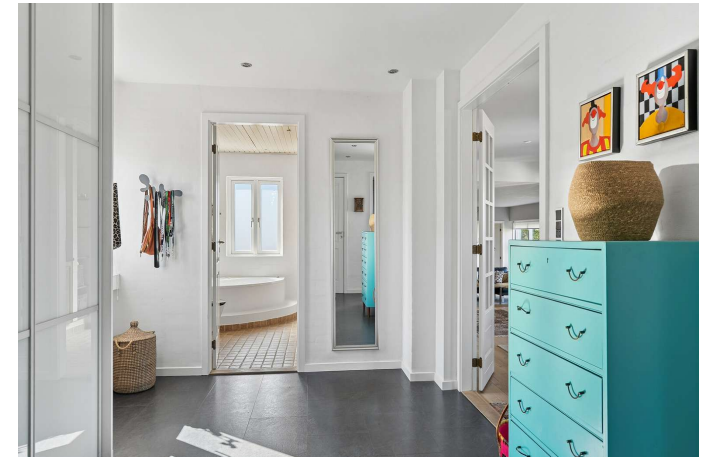
Dato: 10.06.2026



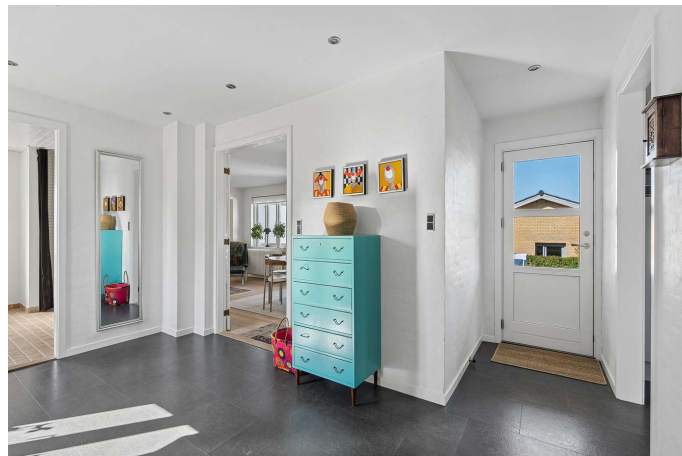
Luftfoto



Udendørs



Gang



Gang



Køkken



Køkken

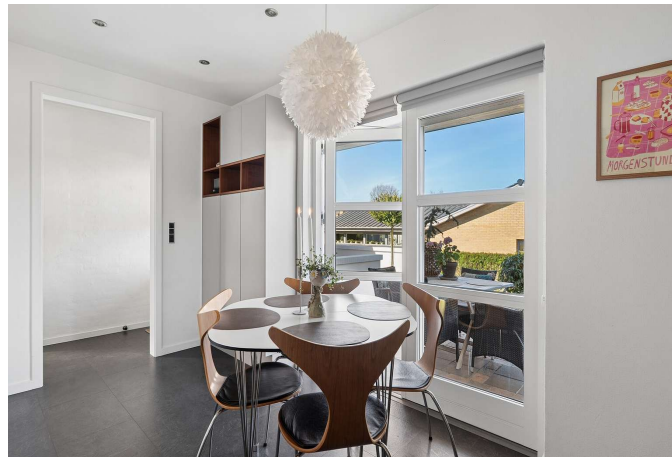
Adresse: Hasselø Strandvej 11, Hasselø Pl, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25501
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 10.06.2026



Køkken



Spiseplads i køkken



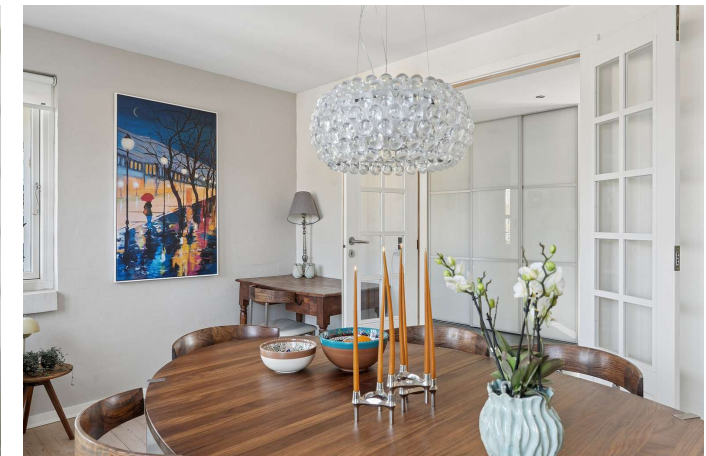
Spiseplads



Spisestue



Spisestue



Spiseplads

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: Hasselø Strandvej 11, Hasselø Pl, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25501
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 10.06.2026



Spisestue



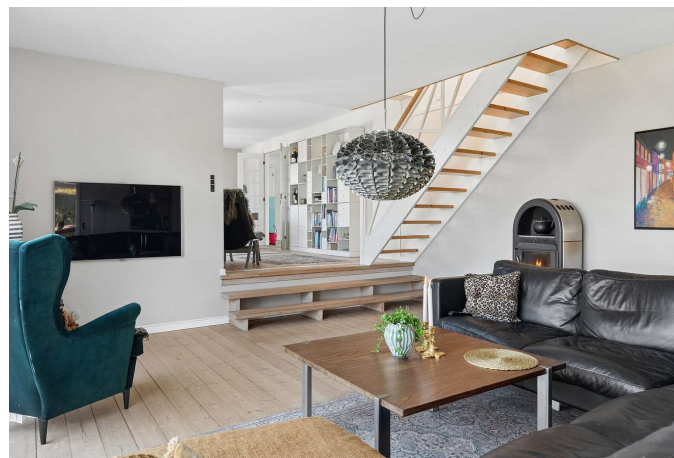
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

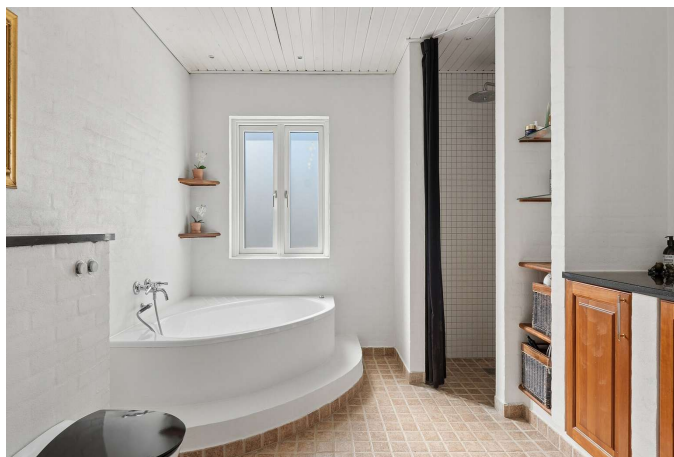
Adresse: Hasselø Strandvej 11, Hasselø Pl, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25501
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 10.06.2026



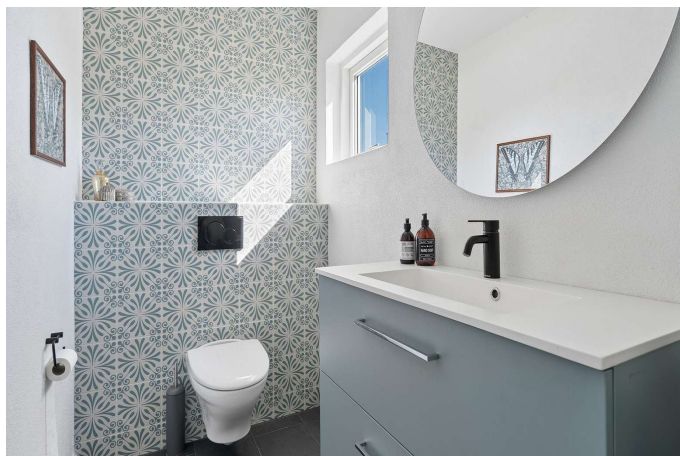
Stort værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Hasselø Strandvej 11, Hasselø PI, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25501
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 10.06.2026



Stort værelse



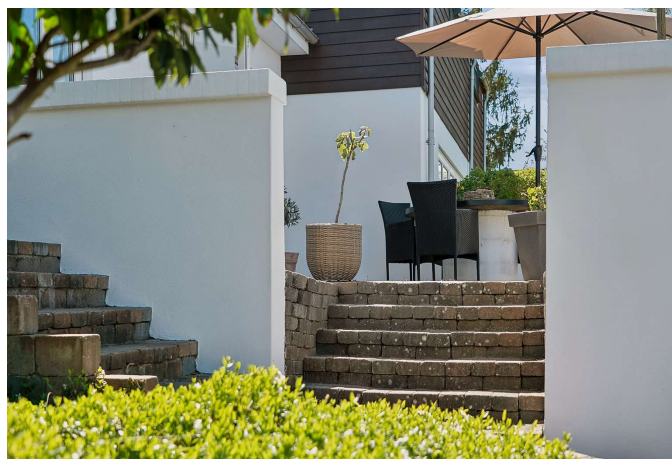
Udendørs



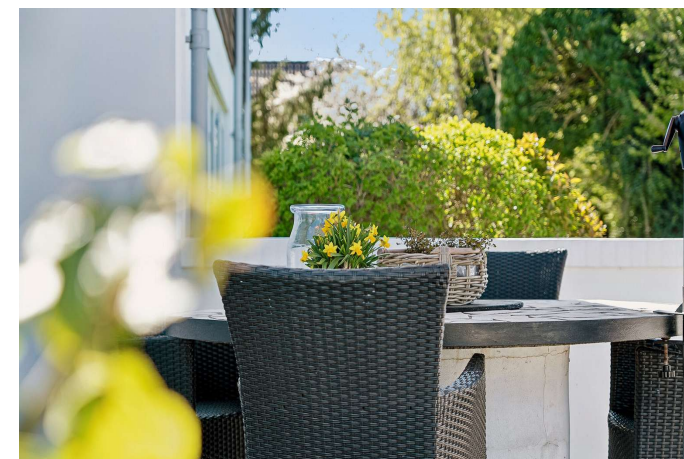
Terrasse



Terrasse



Udendørs



Terrasse

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: Hasselø Strandvej 11, Hasselø Pl, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25501
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 10.06.2026



Set fra haven



Set fra vejen



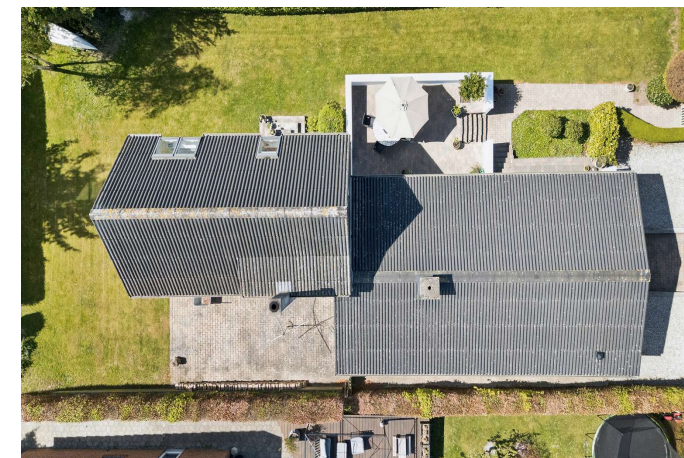
Set fra haven



Udsigt



Luftfoto

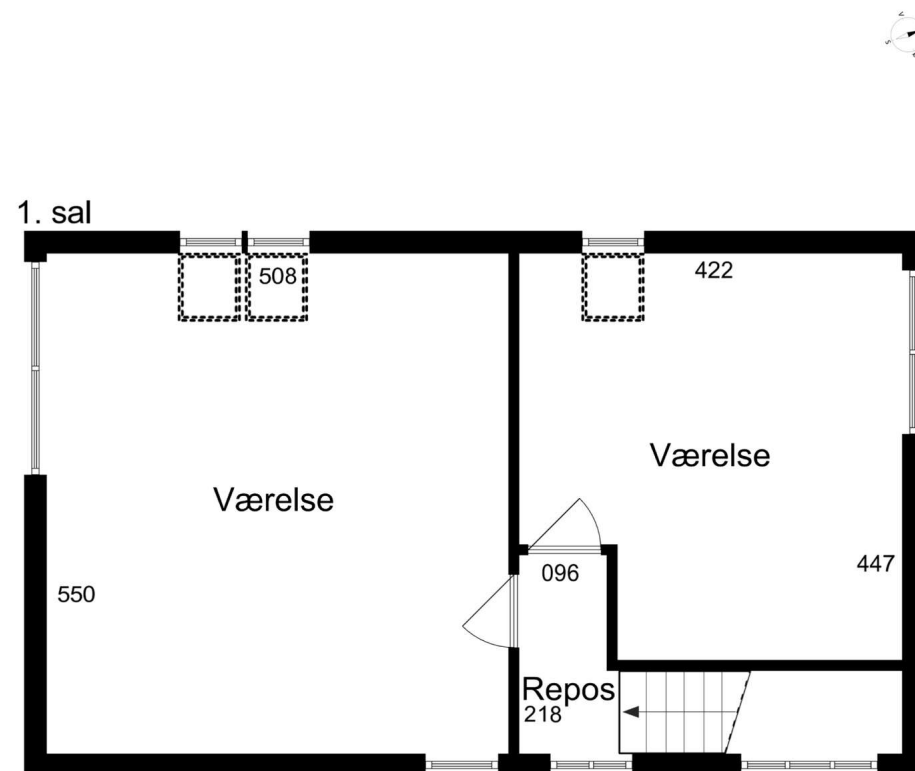
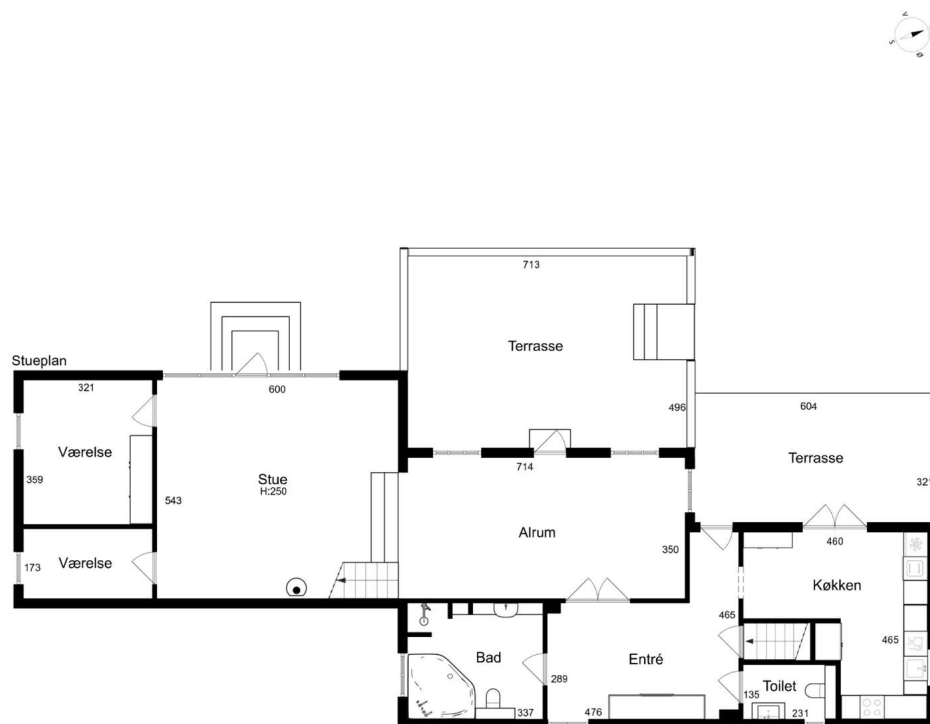


Luftfoto

Adresse: Hasselø Strandvej 11, Hasselø PI, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25501
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 10.06.2026



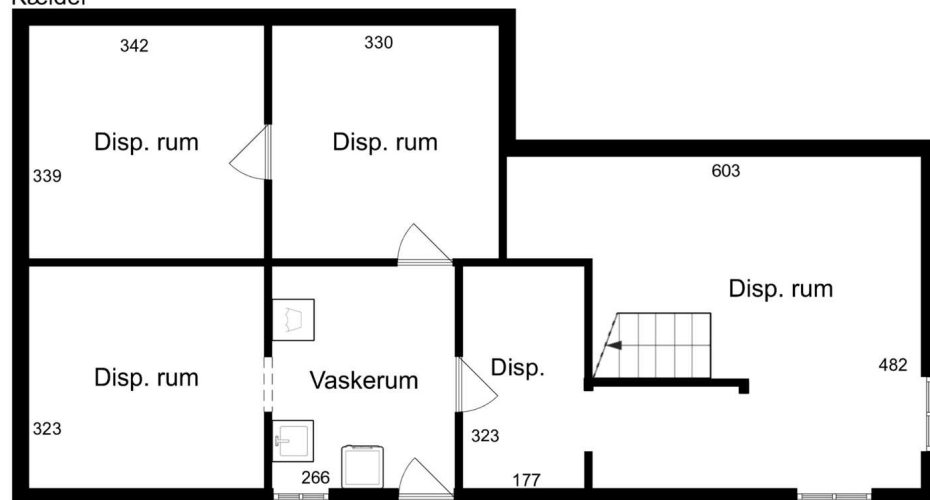
Adresse: Hasselø Strandvej 11, Hasselø PI, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25501
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 10.06.2026



Kælder



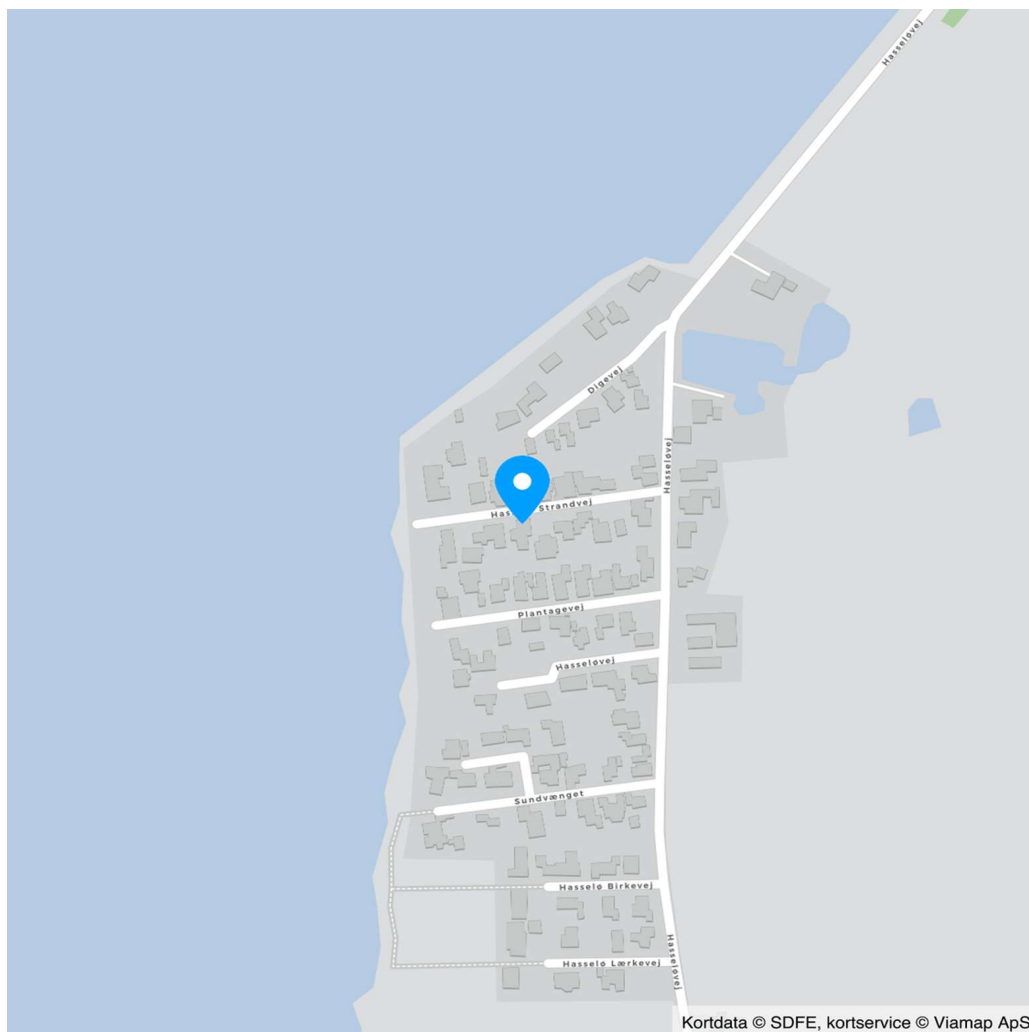
Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk
www.john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

Adresse: Hasselø Strandvej 11, Hasselø PI, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25501
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 10.06.2026



Dato: 10.06.2026

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Kommuneplan NYKF BE4 - Afgrænset landsby - Hasselø Plantage

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hasselø Strandvej 11, Hasselø Pl, 4800 Nykøbing F
 Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25501
 Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 10.06.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
 Årligt varmekonsum:
 Udgift kr.: 18.700 Forbrug:
 Udgiften er beregnet i år: 2026
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
 Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
 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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"
 Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Hasselø Strandvej 11, Hasselø Pl, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 25501
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 10.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.038	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	5.152	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	3.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Grundejerforening	kr.	500	Omkostninger til købers egne rådgiver(e), anslået, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	7.791	I alt	kr.	3.640.865
Rottebekæmpelse	kr.	196			
Skorstensfejning	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 24.435			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.543 md. / 234.520 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.577 md. / 186.928 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: 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. Gennemsnitsrenten 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 ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Hasselø Strandvej 11, Hasselø Pl, 4800 Nykøbing F Kontantpris: kr. 3.595.000	Sagsnr.: 25501 Ejerudgift/md.: kr. 2.036	Dato: 10.06.2026
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 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.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 300.000 Nr. 5: hovedstol kr. 800.000	

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003 (SOP)

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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.



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