

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 <sup>2</sup>
Garage	47 m <sup>2</sup>
Grundareal	924 m <sup>2</sup>
Værelser	6
Antal plan	2
Byggeår	1980/1994
Sagsnummer	043921467
Ejendomstype	Villa
Energimærke	<b>C</b> + <b>C</b>

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: 05.06.2026



Velkommen til dette charmerende familiehus, opført i 1980, der byder på en unik kombination af komfort og stil. Med sine rummelige 173 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og giver rig mulighed for udendørs aktiviteter for både børn og voksne.

Ejendommen har desuden en dobbelt garage på 47 m<sup>2</sup> 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

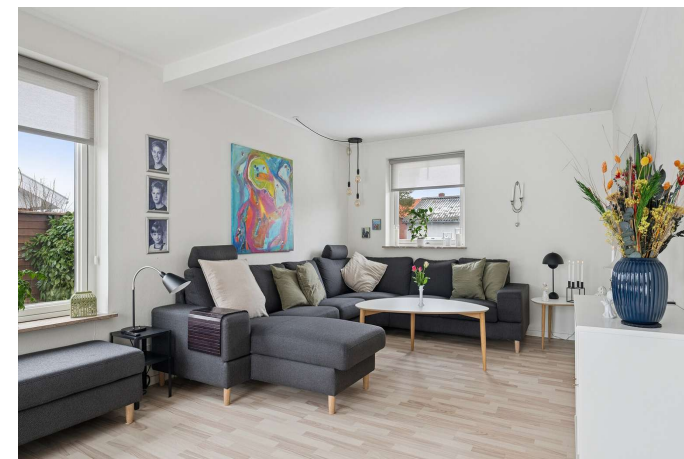
Adresse: Hasseløvej 161, Hasselø, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

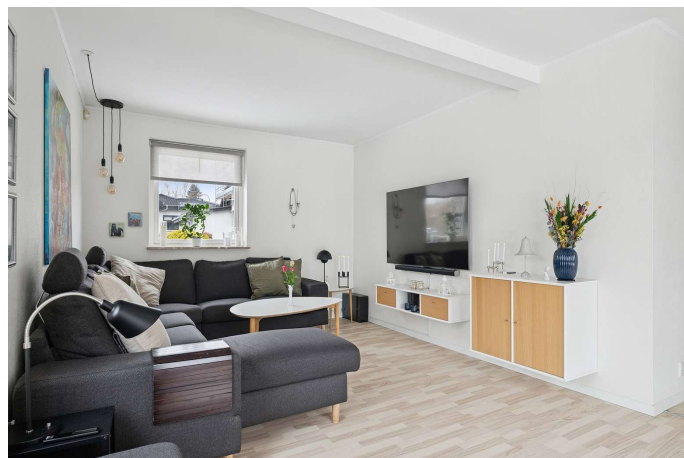
Dato: 05.06.2026



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: 05.06.2026



Køkken



Køkken



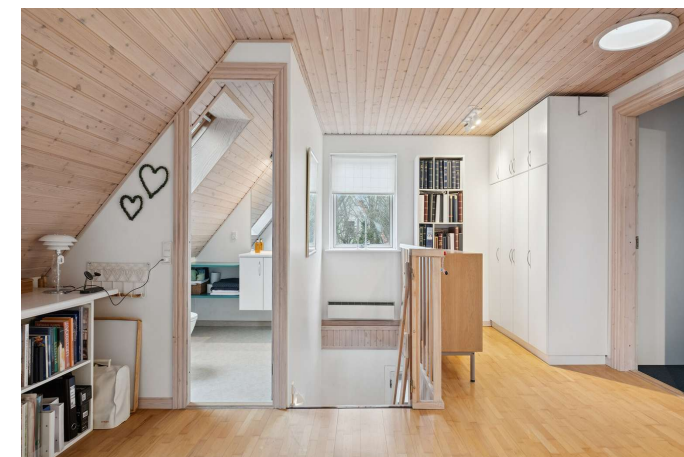
Spisestue



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: 05.06.2026



Repos



Soveværelse



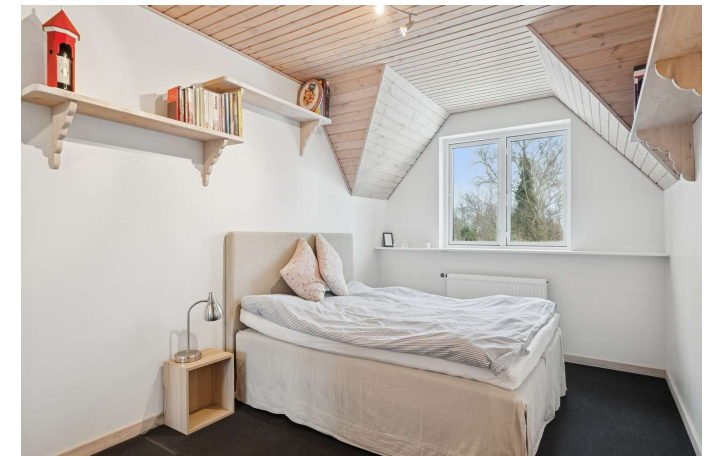
Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



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

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

Dato: 05.06.2026



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](http://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

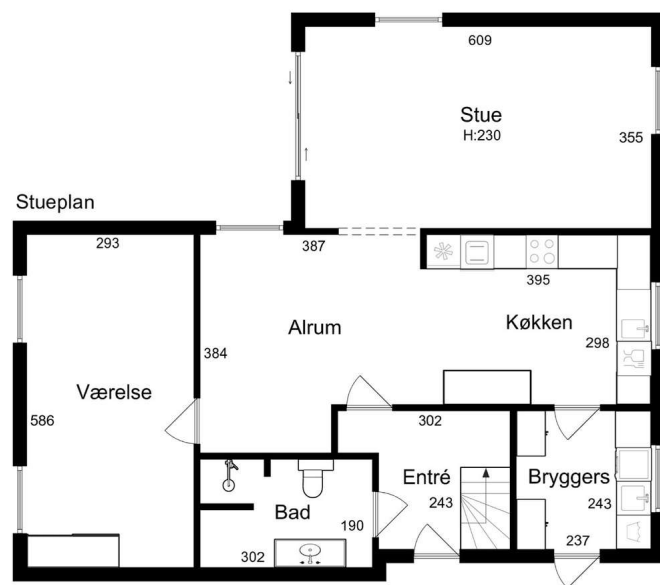
Dato: 05.06.2026



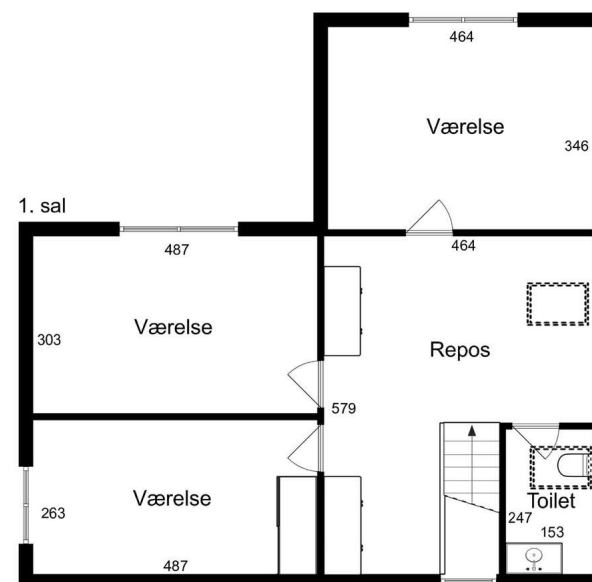
Adresse: Hasseløvej 161, Hasselø, 4800 Nykøbing F  
Kontantpris: kr. 2.095.000

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

Dato: 05.06.2026



Stueplan



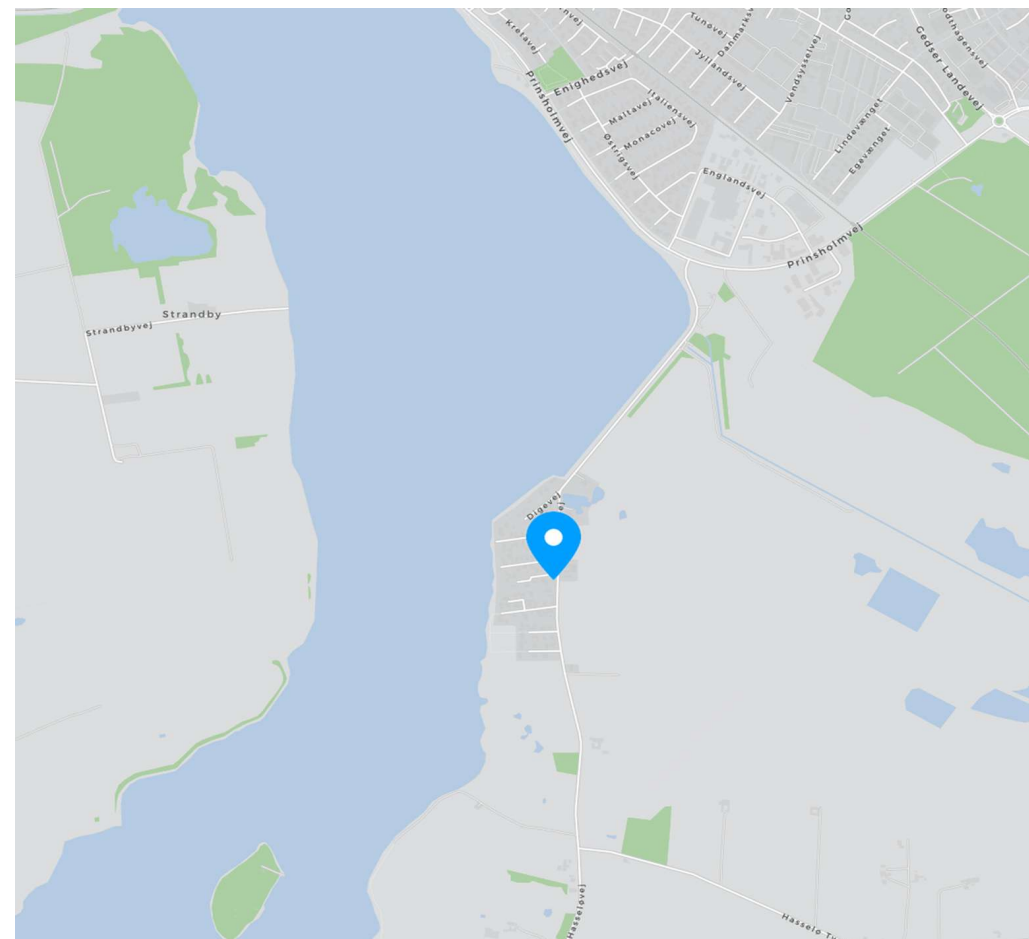
1. sal



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

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

Dato: 05.06.2026





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

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

Dato: 05.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Guldborgsund  
Matr.nr.: 13ab Hasselø By, Nykøbing F.  
BFE-nr.: 3140515  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1980/1994

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.525.000  
Grundværdi: 400.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.220.000  
Grundlag for grundskyld: 320.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 924 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 173 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Garage: 24 m<sup>2</sup>  
Garage: 23 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 26.02.1957 - Afvandingskommissionskendelse, Tillige lyst pantstiftende.  
- Nr. 2: 19.01.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 3: 19.09.1975 - Dok om vej mv

**Planer**

Kommuneplan NYKF BE4 - Afgrænset landsby - Hasselø Plantage

Tilbehør:

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

Ovn (Voss, Indbygningsovn), Kogeplade (Siemens, Induktionskogeplade), Emhætte (Voss), Køleskab (Gram, Står i udhuset), Opvaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Dato: 05.06.2026

Rørskade: Ja



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

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

Dato: 05.06.2026

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: 05.06.2026

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](mailto:post@john-ole.dk)

[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)



**Lasse Øster Dalsgaard**  
Ejendomsmægler, Valuar MDE & Indehaver

21493881

[ld@john-ole.dk](mailto:ld@john-ole.dk)