

Tværgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 85 11 99  
Mail. [post@john-ole.dk](mailto:post@john-ole.dk)  
[www.john-ole.dk](http://www.john-ole.dk)

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET  
**JOHN OLE HANSEN**  
SIDEN 1984

## Vantorevej 86

4880 Nysted

Pris	795.000 kr.
Udbetaling	40.000 kr.
Brutto	4.261 kr.
Netto	3.430 kr.
Ejerudgift (md)	1.398 kr.
Boligareal	150 m <sup>2</sup>
Garage	29 m <sup>2</sup>
Grundareal	544 m <sup>2</sup>
Værelser	5
Antal plan	2
Byggeår	1850/2007
Sagsnummer	24414
Ejendomstype	Villa



Hyggeligt landhus nær Holten Strand/Nysted.



## 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: Vantorevej 86, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 24414  
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 09.03.2026



Velkommen til Vantorevej 86.

Søger du et hyggeligt landhus eller blot en flexbolig med naturskøn beliggenhed, så se mere her.

Huset ligger tæt den lille fine Vantore kirke og ca. 5 km fra den hyggelige købstad Nysted, med skønne gamle gader, havn, indkøb, bager, dejlige spisesteder og meget andet. En lille cykeltur / gåtur fra ejendommen kommer man til Holten Strand, her er badebro, shelter plads m.m.

Grunden er nem at holde og udsigt fra altan til de smukke omgivelser.

Huset trænger til en "kærlig hånd", og er indrettet med:  
Entré med klinker og skabe. Badeværelse med bruseniche, spa, vaskarrangement og vedhængt toilet. 4 værelser de ene med egen ind-/udgang. Køkken med plads til spiseplads og udgang til grunden. 1. sal rummer både mulighed for stue/alrum og sovepladser.

Endvidere carport med udhus.

### 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: Anne Bogø Rasmussen



Adresse: Vantorevej 86, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 24414  
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 09.03.2026



Udsigt



Carport/udhus



1, sal



Badeværelse



1. sal



1. sal



Adresse: Vantorevej 86, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 24414  
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 09.03.2026



1. sal



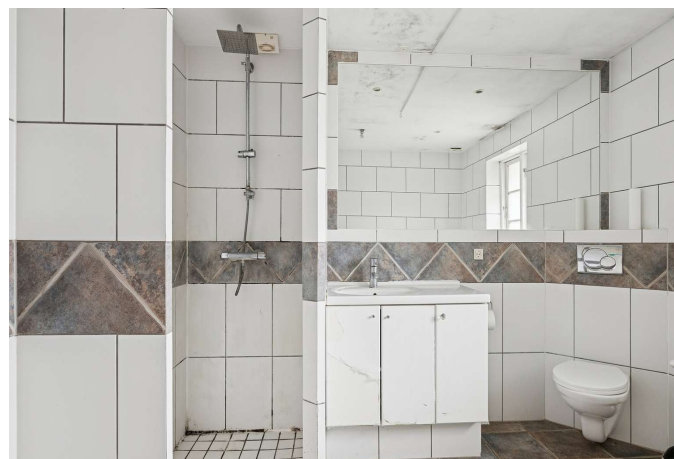
Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Køkken

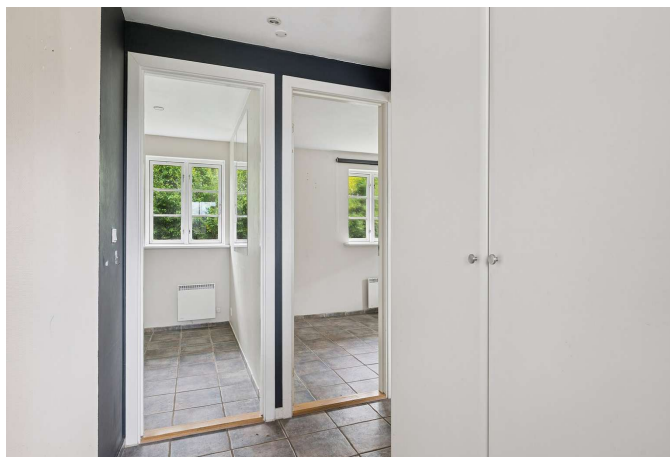
Adresse: Vantorevej 86, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 24414  
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 09.03.2026



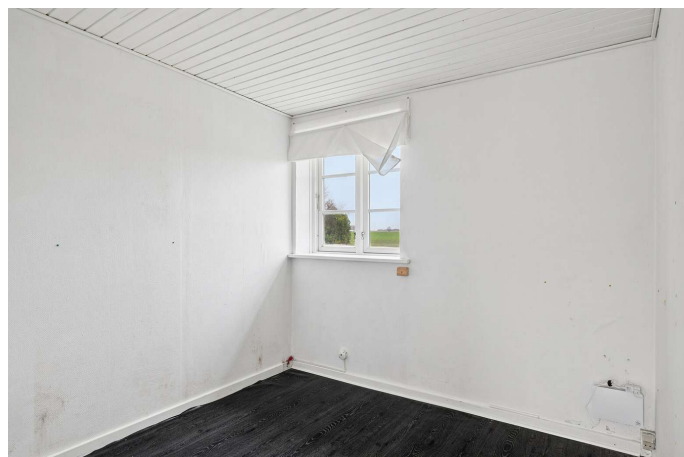
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Set fra vejen



Adresse: Vantorevej 86, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 24414  
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 09.03.2026



Terrasse/ejendommen



Ejendommen og overdækket terrasse

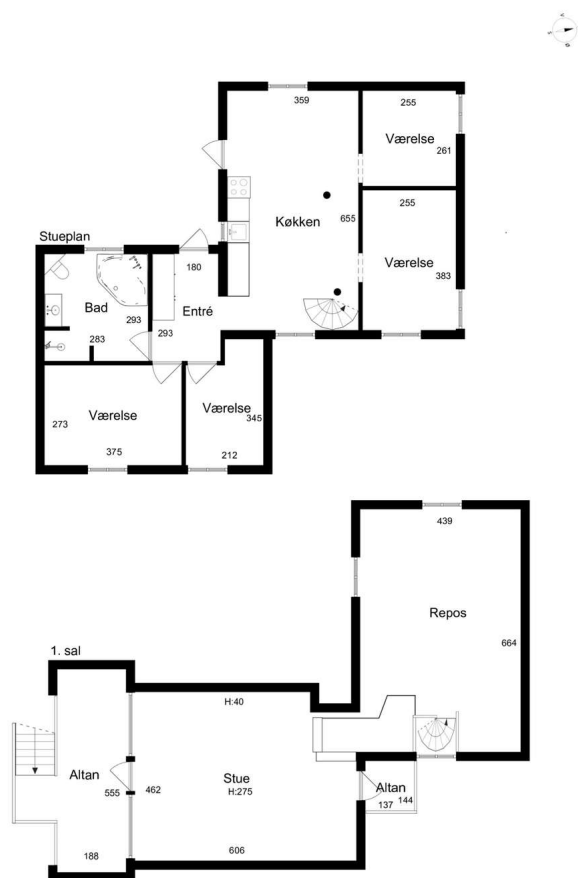


Ejendommen

Adresse: Vantorevej 86, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 24414  
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

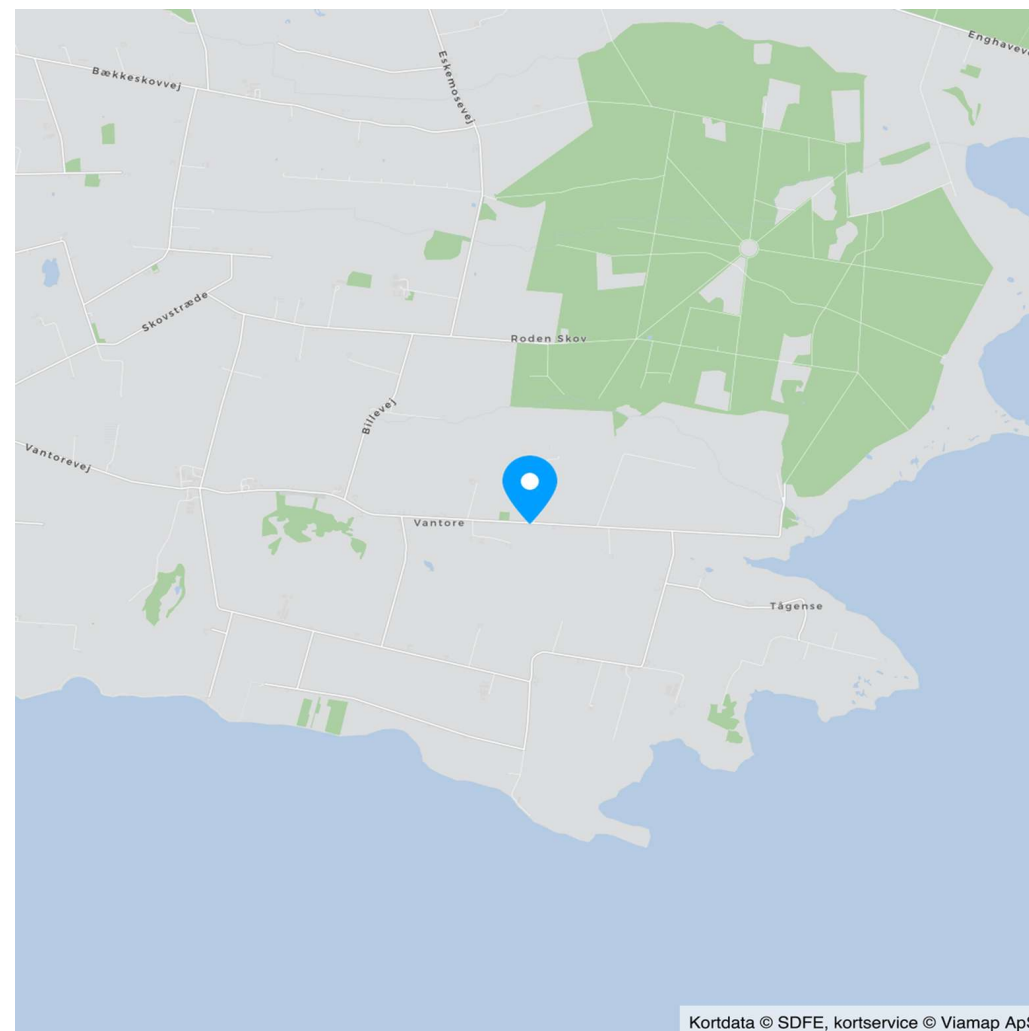
Dato: 09.03.2026



**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Dato: 09.03.2026



Adresse: Vantorevej 86, 4880 Nysted  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 24414  
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 09.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal Forsikring G/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

**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.

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

**Bestallingshavende advokat:**

Det er fra sælgers side et krav, at det er en bestallingshavende advokat, der berigtiger handlen for køber.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Ejendommen er undtaget for udarbejdelse af energimærke, og der foreligger ikke varmeomkostning for tidligere år, så ÅRSFORBRUG ER ANSLÅET

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Vantorevej 86, 4880 Nysted			Sagsnr.: 24414		Dato: 09.03.2026	
Kontantpris: kr. 795.000			Ejerudgift/md.: kr. 1.398			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>			
Ejendomsværdiskat	kr.	2.468	Kontantpris	kr.	795.000	
Grundskyld	kr.	1.565	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650	
Renovation	kr.	3.758	I alt	kr.	801.650	
Rottebekæmpelse	kr.	151	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.			
Forsikringspræmie	kr.	8.832				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	16.774		

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.261 md. / 51.129 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.430 md. / 41.162 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026  
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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Vantorevej 86, 4880 Nysted  
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 24414  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 09.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Evt. tilbageværende hårde hvidevarer medfølger i handlen, men der er ingen garanti for funktionsdygtighed af disse.



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

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



**Anne Bogø Rasmussen**

Ejendomsmægler, Valuar MDE

30898916

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