

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 80000590
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 28.3.2025



Beskrivelse:

Denne landejendom nær Nysted spiller på flere tiltalende tangenter. Hovedhuset er fuld af en herskabelig charme med blandt andet en frontispice, hvorpå navnet Skovridergaarden troner. Samtidig er der muret gesims, et halvvalmet tag og fine, småsprossede vinduer i spil. I starten af 2000'erne blev boligen gennemgribende renoveret, og alt er holdt pænt siden. Ejendommen byder også på en række anvendelige udbygninger, der åbner for et væld af muligheder såsom dyrehold eller andre pladskrævende hobbyer. Udsigten over naturen er endnu en markant force sammen med selve haven, der i 2003 er præmieret for sine smukke løsninger.

Smukke omgivelser og praktiske forhold

Gårdspladsen bliver indrammet af den trelængede udbygning og selve hovedhuset. Stenene er lagt, så en cirkel træder frem i midten, mens stenene har et andet udtryk langs bygningerne. Ydermere snor en flisegang sig omkring hovedhuset og markerer et nydeligt bed samt den rundede terrasse med forbindelse til udestuen, der i øvrigt har et kobbertag. Græsplænen bliver flankeret af nøje afstemt beplantning, der sætter et varieret præg på rammerne i takt med årstiderne. Der er flere hyggelige kroge, og generelt har man prioriteret en masse fine detaljer.

Ejendommen ligger op til åbne vidder, hvilket giver en fantastisk udsigt over landskabet. Grundens størrelse og de markante udbygninger giver et væld af muligheder, og det er også værd at nævne, at der efter aftale kan blive mulighed for at leje jagt. Der er både separate udbygninger og så den trelængede bygning, der samlet set byder på disponible rum i flere forskellige størrelser, så både parkering af maskiner, hold af dyr og helt andre løsninger er farbare.

(fortsættes på næste side)

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: Maria Davidsen

Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 80000590
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 28.3.2025

Elegante rammer og god plads

Udefra har hovedhuset indikeret en fin charme, og den forventning bliver indfriet inden døre. Her møder man store, åbne rum med god loftshøjde og fine detaljer såsom stuk og loftsroset eller førstesalens synlige bjælker. Planløsningen byder på to meget store stuer en suite med vældige lysindfald. Den ene stue byder desuden på terrassedøre, mens den anden stue skaber forbindelse til køkken-alrummet. Køkkenet har en ergonomisk kogezone og en ovn i arbejdshøjde, og fra alrummet er der dobbeltdør til udestuen.

Stueplanet byder afslutningsvis på et værelse, et badeværelse og et bryggers. På førstesalen finder man yderligere hele fire værelser, og heraf har det ene adgang til et walk-in-closet. Der er ligeledes et stort badeværelse med to håndvaske, og så er reposen stor nok til, at den kan møbleres. Endelig har huset et kælderrum til eksempelvis viktualier.

Naturskønt, men nær det praktiske

Det er naturskønne omgivelser, der ligger til grund for denne tiltalende beliggenhed. Det åbne marklandskab, skov og småsøer i nærheden skaber et rigt dyreliv og en særlig idyl. Tilsvarende er der ikke langt til kysten med cykelafstand til Holten Strand. I supplement til den naturskønne placering er afstanden også overskuelig til byen. Nysted ligger nemlig kun tre kilometer væk, og her er der skole, daginstitution og indkøb såvel som lystbådehavn, biograf-teater og sportsfaciliteter. I bil er der bare et kvarter til Nykøbing Falster, som også har uddannelsesmuligheder og et rigt butiksliv.

Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 80000590
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 28.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 9a	30000 m ²	0 m ²
Areal i alt	30000 m ²	0 m ²

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgspstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	218 m ²	318 m ²
Nr. 2 Maskinhus, garage mv.	230 m ²	m ²
Nr. 3 Anden bygning til landbrug mv.	225 m ²	m ²
Nr. 4 Maskinhus, garage mv.	180 m ²	m ²
Nr. 5 Maskinhus, garage mv.	144 m ²	m ²
Nr. 6 Anden bygning til landbrug mv.	160 m ²	m ²
Nr. 7 Udhus	12 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	1169 m ²	318 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk Ja Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning Ja Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding Ja Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning at der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtigelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at der ingen er.

Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 80000590
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 28.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Guldborgsund
Matr.nr.: 9a Vantore By, Vantore
BFE-nr.: 100008522
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1923 / 2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 1.662.000,00
Grundværdi: 2.867.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.329.600,00
Grundlag for grundskyld: 9.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	30000 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	218 m ²
-heraf Udestue	22 m ²
Kælderareal:	15 m ²
Udnyttet tagetage:	122 m ²
Boligareal i alt:	318 m ²
Andre bygninger:	951 m ²
-heraf Maskinhus, garage mv.	230 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	225 m ²
-heraf Maskinhus, garage mv.	180 m ²
-heraf Maskinhus, garage mv.	144 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	160 m ²
-heraf Udhus	12 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2019-2031
- Plan - Kommuneplan 2023 - 2035
- Plan - Kort & Godt - Kommuneplanstrategi
- Plan - kommuneplanstrategi 2018-2030
- Plan - Planstrategitillæg - Udlæg af arealer til sommerhusområder og udviklingsområder
- Plan - Kommuneplanstrategi
- Plan - Kommuneplanstrategi 2015-2027
- Plan - Planstrategi 2022

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - FRE10
- Renseklasse - O

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Der er arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 4, 5, 6 og 7.

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 18.09.1945 lbnr. 914388-30 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv. vedr 16A KORREKT AKT 30_AA_568 - Filnavn: 30_A_568
Nr. 2 lyst d. 15.12.1952 lbnr. 914369-30 Tillægstekst Afvandingskommissionskendelse RETTE LYSNINGSDATO ER 16.12.1952 Filnavn: 30_AA_470
Nr. 3 lyst d. 01.10.1954 lbnr. 2557-30 Tillægstekst Dok om master mv. Vedr resp se akt. Filnavn: 30_AB_68
Nr. 4 lyst d. 05.09.1955 lbnr. 914389-30 Tillægstekst Dok om master mv, Om resp se akt Vedr. 16-A Filnavn: 30_AA_554
Nr. 5 lyst d. 03.02.1962 lbnr. 326-30 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv Vedr 9-A Filnavn: 30_AA_241
Nr. 6 lyst d. 04.10.1976 lbnr. 23625-30 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om hoveddræn mv, Vedr 8A Filnavn: 30_AB_68
Nr. 7 lyst d. 02.04.2020 lbnr. 1011786555 Filnavn: a77834ab-cdf2-42a3-8abd-378d9b8f6332
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Gorenje køleskab, Siemens mikroovn, Siemens ovn, kogeplade, Silverline emhætte, Asko opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 80000590
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 28.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Forsikringen dækker svamp-, insekt- og rørskade på beboelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.500,00 Forbrug: 6.309 Kilo træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget er fordelt på følgende:

- Træpiller: 6.309 kilo, kr. 19.200

- Elektricitet: 1.039 kWh kr. 2.300

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 foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskat, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.662.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 12.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 2.867.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 2.855.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 80000590
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.780,96	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 9.944,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.670,02	I alt
Grundskyld - Boligdel	kr. 152,64	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Grundskyld - Erhvervsdel	kr. 16.513,92	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 877,92	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skorstensfejer, anslået	kr. 800,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.739,46	

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.829 md./ 297.947 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.744 md./ 236.931 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Vantorevej 75, 4880 Nysted
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 80000590
Ejerudgift/md.: kr. 3.228

Dato: 28.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	3,96			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Der gøres opmærksom på, at der er igangsat en arealoverførsel på ejendommen. Den udbudte ejendom er derfor ikke selvstændigt vurderet. Det kan også have en betydning for kategoriseringen af boligen. Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsvejendom på baggrund af arealoverførslen, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Køber gøres særligt opmærksom på, at den oplyste grundværdi tager udgangspunkt i det samlede grundareal for hele ejendommen. Køber gøres opmærksom på, at arealoverførslen kan påvirke vurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift.

Købesummens fordeling:

Ejerboligen: kr. 3.000.000
Jorden: kr. 1.050.000
Andre bygninger: 450.000
Købesum i alt: kr. 4.500.000