

Salgsopstilling

Formulærens 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: Færggården 5, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.275.000

Sagsnr.: 2080000382
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 6.4.2025



Beskrivelse:

Færggården – En historisk perle i første række til Guldborgsund.

I hjertet af Sundby, med en betagende udsigt over Guldborgsund, ligger Færggården 5 – en ejendom med en historie, der strækker sig flere hundrede år tilbage.

Dette smukke bindingsværkshus med stråtag blev oprindeligt opført i 1827 og har spillet en central rolle i lokalsamfundet.

I gamle dage var Færggården samlingspunkt for bønder, der kom hertil med korn og andre varer for at få dem sejlet over sundet til Nykøbing Falsters industrihavn.

Ejendommen gennemgik en total ombygning og renovering, der blev færdigmeldt i 2006.

Med respekt for husets historie og oprindelige arkitektur er det blevet ført tilbage til sin storhedstid og står i dag som en total bevaringsværdig (og fredet) ejendom – præcis som i gamle dage.

Den imponerende restaurering blev præmieret af Nykøbing Falster Byråd for sin autenticitet og håndværksmæssige kvalitet.

Boligen rummer 182 charmerende kvadratmeter, med malerisk udsigt fra alle rum.

En stor entré byder velkommen og fungerer som fordelingspunkt til stue, bryggers, badeværelse samt et skønt almuekøkken med stor spiseplads og udgang til den lukkede og helt ugenert flisegård. På førstesalen finder man et rummeligt repos med smukke sprossede vinduer, hvorfra udsigten over sundet kan nydes.

Etagen rummer også et stort badeværelse med bruseniche og spabad samt tre dejlige værelser, hvoraf to har indbyggede skabe.

Udendørs venter en idyllisk have, hvor man virkelig kan mærke stedets sjæl og historie. Her findes bl.a. orangeri og carport, opført i samme stil som hovedhuset.

På den anden side af den lille grusvej går en egen tange ud i sundet, hvilket giver mulighed for etablering af en privat badebro og eget badehus – en sjælden luksus for den, der ønsker direkte adgang til vandet.

Med sin unikke beliggenhed i første række til vandet er dette en sjælden perle for den, der ønsker en bolig med både charme og kulturhistorisk betydning.

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: Peter Askholm

Adresse: Færegården 5, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.275.000

Sagsnr.: 2080000382
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 6.4.2025



Adresse: Færggården 5, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.275.000

Sagsnr.: 2080000382
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 6.4.2025

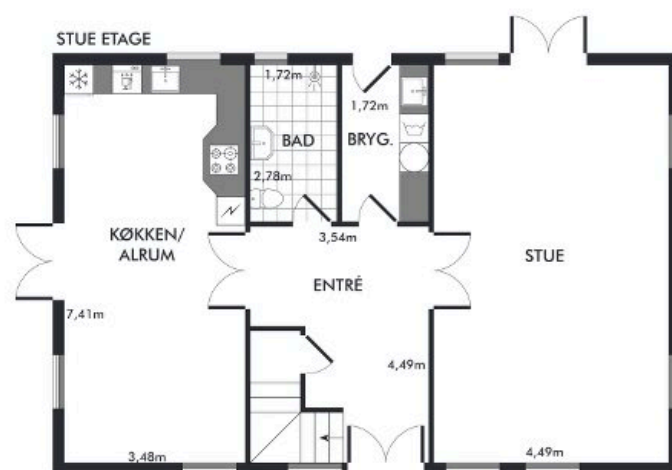


Adresse: Færegården 5, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.275.000

Sagsnr.: 208000382
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 6.4.2025





Adresse: Færggården 5, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.275.000

Sagsnr.: 208000382
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 6.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa

Må benyttes til: Helårsbrug

Kommune: Guldborgsund

Matr.nr.: 1mo Sundby By, Toreby

BFE-nr.: 9954460

Zonestatus: Byzone

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Vej: Privat fælles vej

Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1827 / 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 3.201.000,00

Grundværdi: 1.409.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.280.000,00

Grundlag for grundskyld: 443.120,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Samsung

type: Opvasker mærke: Bosch

type: Ovn mærke: Bosch

type: Komfur mærke: Miele

type: Emhætte mærke: Røroshetta

type: Vaskemaskine mærke: AEG

type: Tørretumbler mærke: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør: 862 m²

- heraf vej: 73 m²

Hovedbyg.bebyg.areal: 103 m²

Kælderareal: 0 m²

Udnyttet tagetage: 79 m²

Boligareal i alt: 182 m²

Andre bygninger: 38 m²

-heraf Carport 38 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.11.1897 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt badehus mv

22.5.1930 Dok om vej mv -

9.5.1931 Dok om bebyggelsesindskrænkninger

28.9.1940 Dok om byggelinier mv

5.9.1980 Lokalplan nr. L5

30.11.2004 Lokalplan L23

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Færggården 5, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.275.000

Sagsnr.: 2080000382
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 6.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ejendommen er fredet

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra:

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Ejendomsværdiskat i 2024 kr. 13.032

Grundskyld i 2024 kr. 17.744

Boligskat i alt i 2024 kr. 30.776

Adresse: Færggården 5, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.275.000

Sagsnr.: 2080000382
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 6.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2023	kr. 6.528,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.275.000,00
Grundskyld 2025	kr. 17.922,48	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Husforsikring	kr. 14.133,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	27.550,00
Rottebekæmpelse	kr. 325,64	I alt	kr.	4.308.550,00
Refa (renovation)	kr. 3.800,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 42.709,12			

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: Brutto **ekskl.** ejerudgift: md./ år. Netto **ekskl.** ejerudgift: md./ år v/ %

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 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: . 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: . **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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Færggården 5, Sundby, 4800 Nykøbing F
Kontantpris: kr. 4.275.000

Sagsnr.: 2080000382
Ejerudgift/md.: kr. 3.559

Dato: 6.4.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	-0,32			0				