



REAL

Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	76
Kontantpris	595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.106	Grund m2	661
Byggeår/ombygget	1963/1981	Energimærke	G

Sagsnr. **610-4432**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

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: Gl Færgedårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4432
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 17.06.2025



Beskrivelse:

200 METER TIL LYSTBÅDEHAVN - KLAR PÅ ISTANDSÆTTELSE ?

Det er muligt at købe huset på Gl Færgedårdsvej 1 som flexbolig, så det kan anvendes som et fritidshus. Beliggenheden er god uanset anvendelsesformålet, da der kun er 200 meter til Kalvehave Havn, marinaen og stranden med faciliteter til vinterbadning. Villaen trænger til en kærlig hånd, og udenfor venter en opvokset, gammel have med æbletræer. Velkommen til spidsen af Kalvehave.

Hvad end I skal bruge huset til helårsbeboelse eller blot i ferier og forlængede weekender, så tilgodeser beliggenheden jer med alt det bedste. Gåturen til vandkanten er på ganske få minutter, og her er der både masser at tage sig til på lands og til vands. Stranden er oplagt til badning året rundt, og ved Kalvehave Marina er der et spændende leben. Café Den Gule Stald arrangerer eksempelvis fine og festlige arrangementer. I finder købmand og busstoppested inden for 200 meters afstand, mens der er halvanden kilometer til altid skønne Viemose Skov.

I disse fristende omgivelser ligger denne ældre og hyggelige etplansvilla fra 1963, som I kan sætte i stand efter smag og behag. Forudsætningerne er gode, og I kan derfor ende ud med præcis den drømmebolig, I ønsker. Huset fordeler sig for nuværende over et køkken, en stue, tre værelser, et badeværelse, bryggers og udhus under boligens tag. Der er flere tidstypiske detaljer fra 1960'erne såsom almueblå klinker i køkkenet, finerede døre og pæne vinduesrammer.

Grunden er på 661 overskuelige kvadratmeter, hvor de gamle æbletræer står side om side med drivhus, flagstang og dejlige hyggekrege. Fortil på grunden leder en indkørsel frem til carporten med et tilknyttet disponibelt rum.

Køb som flexbolig? En flexbolig er et helårshus, som ejeren har fået en personlig tilladelse til at anvende som fritidsbolig. Ejeren er dermed ikke bundet af den bopælspligt, som helårshuse er behæftet med. Ejeren kan desuden senere frit "omdanne" fritidshuset til helårsbolig igen.

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: Kim K Pedersen

Adresse: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4432
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 17.06.2025



Badeværelse



Dagligstue



Dagligstue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Gl Færgedårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4432
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 17.06.2025



Værelse



Værelse



Køkken



Bryggers



Bryggers



Bryggers

Adresse: Gl Færggårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4432
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 17.06.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Have



Have

Adresse: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4432
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

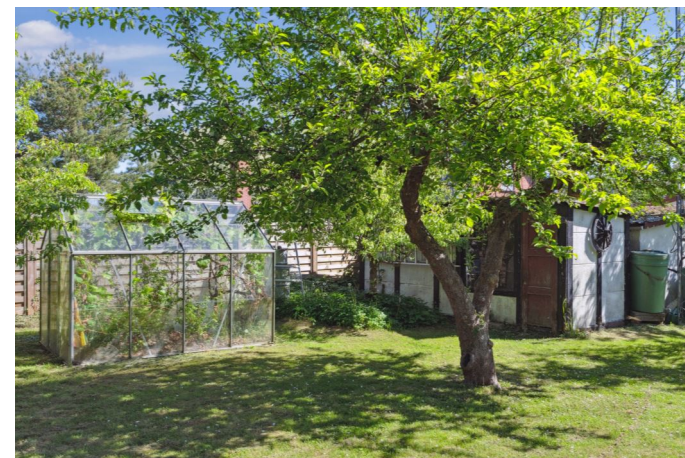
Dato: 17.06.2025



Have



Have



Have



Have



Område

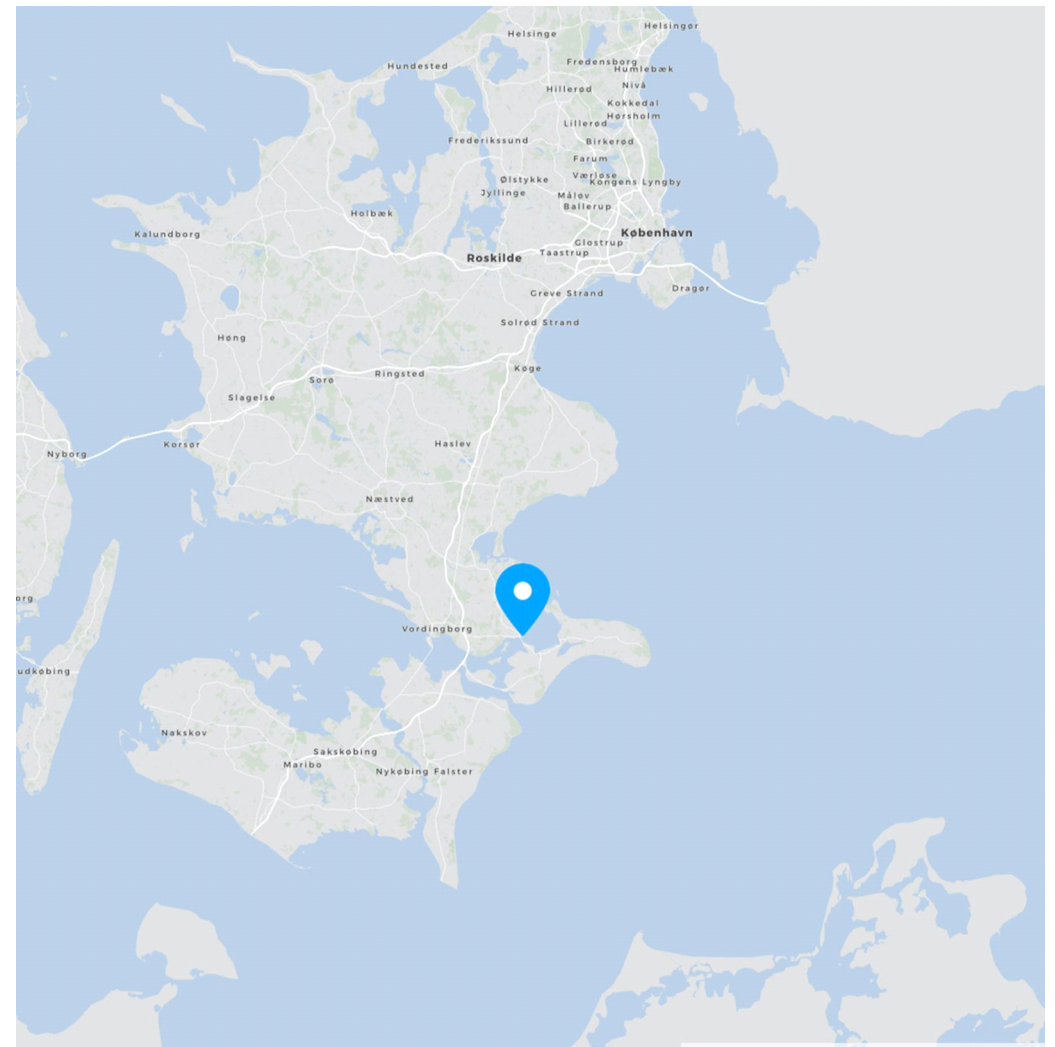
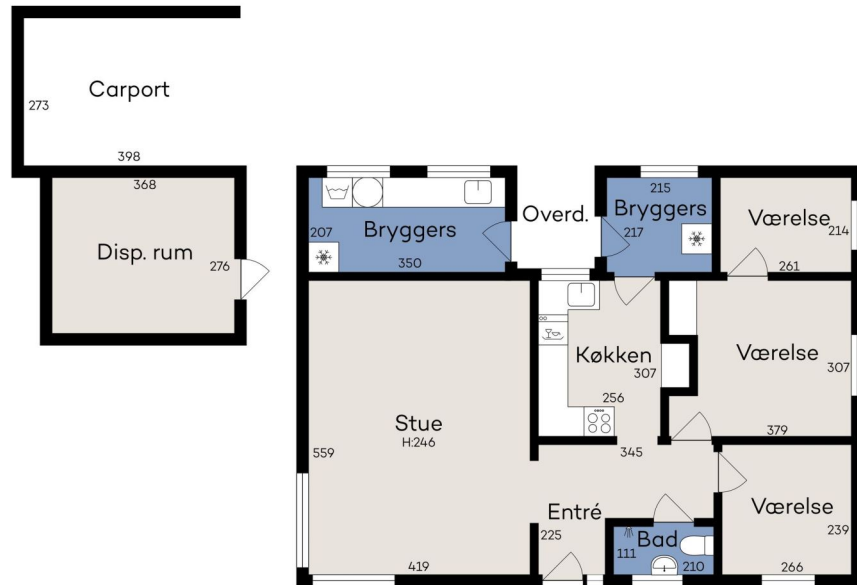
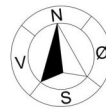


Område

Adresse: Gl Færgedårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4432
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 17.06.2025

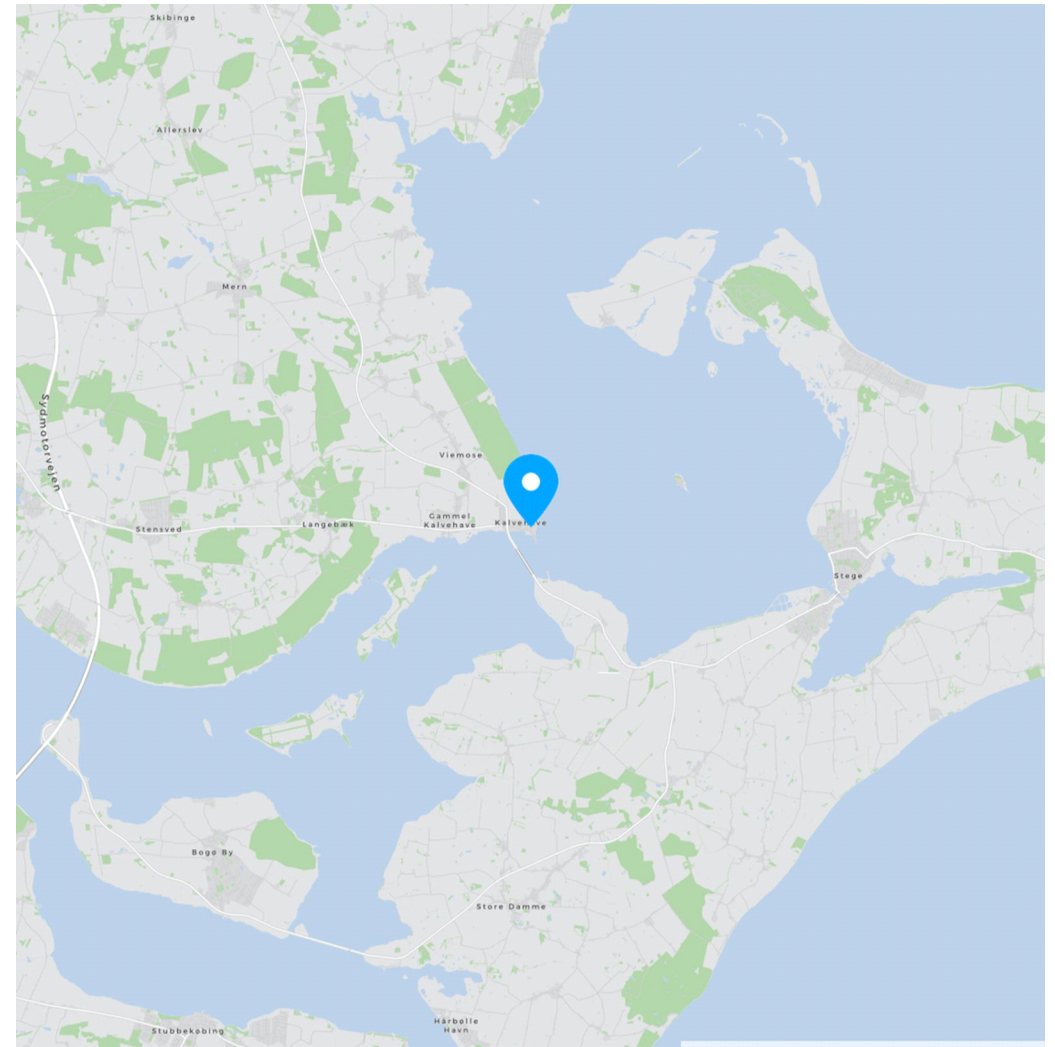
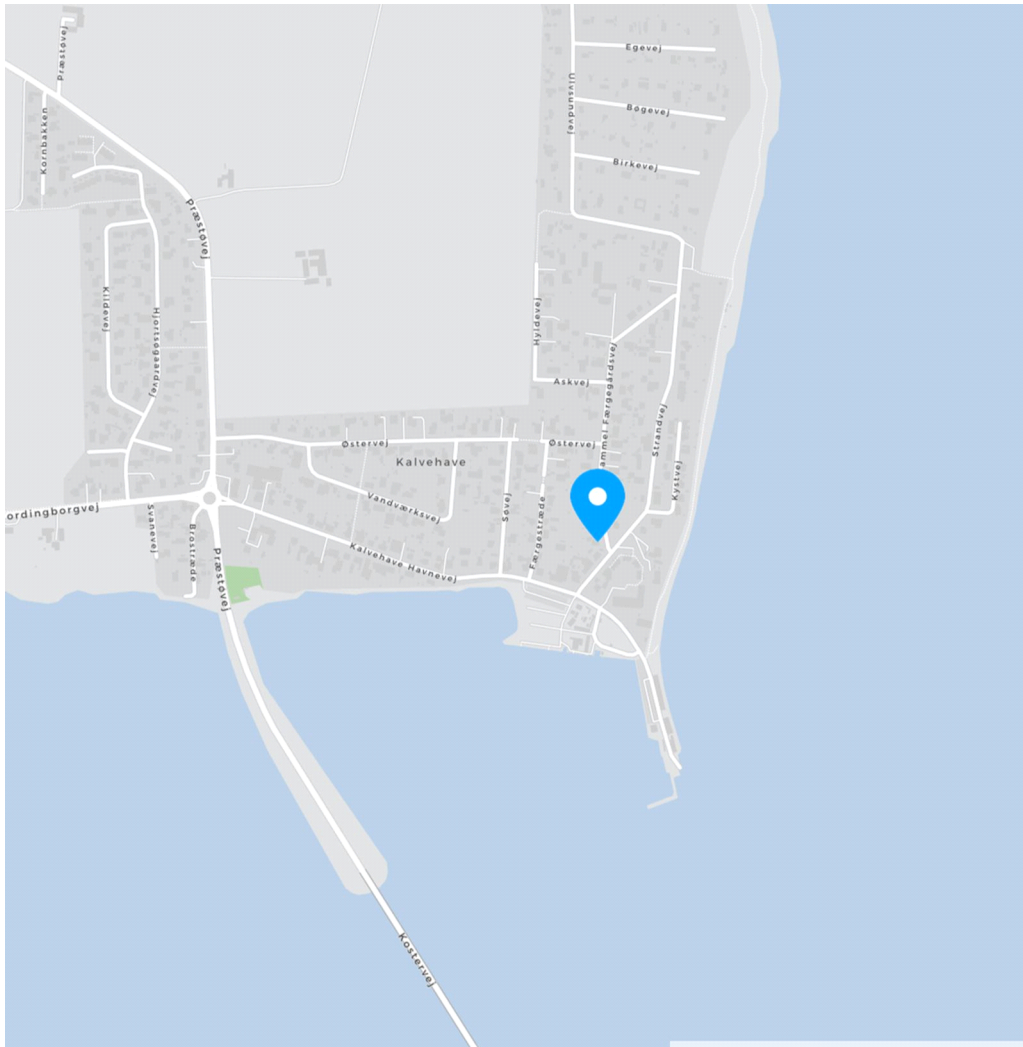


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4432
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 17.06.2025





Adresse: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4432
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 17.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	1 au Kalvehave Færgegård, Kalvehave
BFE-nr.:	2544452
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr med overfladetank, ca 10 år
Opført/ombygget år:	1963/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	570.000 kr.
Grundværdi:	321.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	456.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	256.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	661 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	86 m ²
- heraf Udhus	10 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	76 m ²
Andre bygninger:	43 m ²
- heraf Udhus/garage EJ BBR,	25 m ²
ca.	18 m ²
- heraf Drivhus/udhus EJ BBR	
ca.	

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.05.1899 lbnr. 908516-29 Tillægstekst Dok om forbud mod forretning mv
Nr. 2 lyst d. 29.10.1955 lbnr. 908517-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, tillige kt C515 Filnavn: 29_C-V_144
Nr. 3 lyst d. 23.04.1963 lbnr. 1490-29-S0001 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 4 lyst d. 18.01.1965 lbnr. 332-29 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 29_H-V_545
Nr. 5 lyst d. 13.11.1971 lbnr. 908518-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 29_G-V_545

Kommuneplan: B 10.03 Boligområde Kalvehave
Kommuneplan: 2022-2034

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
VOSS el-komfur med keramisk kogeplade, emhætte, GORENJE fryseskab, VESTFROST køleskab, AEG opvaskemaskine, BOSCH vaskemaskine og ZANUSSI tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4432
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 17.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos If Skadeforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: If Skadeforsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.200 Forbrug: 2.371,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr med overfladetank, ca 10 år
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
BAXI oliefyr (ca. 2014)

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke G.

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.

Lettere forurening

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.

BBR-Meddelelse

Jf. tilstandsrapport er ejendommens udhus på anslået 10 m², drivhus på anslået 8 m² og garage/udhus på anslået 25 m² ikke angivet på BBR-Meddelelsen. Køber vil erhverve ejendommen således og uden ansvar for sælger.



Adresse: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4432
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 17.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.326	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	3.467	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.490
Husforsikring	kr.	3.108	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	606.940
Skorstensfejning	kr.	782	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	98			
Ejerudgift i alt 1 år		13.270			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.331 md./ 39.973 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.638 md./ 31.653 år v/27,32%
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: 17.06.2025
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Ingen.

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: Gl Færggårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 610-4432
Ejerudgift/md.: kr. 1.106

Dato: 17.06.2025

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I løbet af 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en ekstraordinær aktivitet, men i 2022 har der været en tydelig afmatning både i antallet af salg og i salgspriserne. I 2023 ser vi frem til et spændende og lokalt mere stabilt boligmarked, som er mere i overensstemmelse med det normale. Ikke desto mindre vil vi fortsat opretholde et højt tempo til glæde for vores kunder, både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.300 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.