

REAL



## Hyldevej 14, 4771 Kalvehave

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>189</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.345</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>800</b>
Byggeår	<b>1978</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **611-3564**

**RealMæglerne** Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / [www.realmæglerne.dk/stege](http://www.realmæglerne.dk/stege)

## 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: Hyldevej 14, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 06.04.2026



### Stor og rummelig familievilla med god beliggenhed

Er du på udkig efter en stor og rummelig villa med plads til den store familie?

Må den samtidig gerne have en god og rolig beliggenhed i en lille landsby med åbne marker som nærmeste nabo?

Gør det heller ikke noget, hvis nuværende ejer har foretaget gode energibesparende tiltag og i det hele taget opgraderet ejendommen på flere punkter?

Så skal du ikke snyde din selv for en fremvisning af Hyldevej 14 i Kalvehave.

**Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og aftal en fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.**

### 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: Nicolaj Thorsbro



---

Adresse: Hyldevej 14, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 06.04.2026

---

### **Stor og rummelig familievilla med god beliggenhed**

Velkommen til denne charmerende røde murstensvilla, der strækker sig over et rummeligt boligareal på 189 kvadratmeter. Bygget i 1978, byder denne villa på en skøn kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Når du træder ind i den lyse entre, mødes du af en indbydende atmosfære med trappeopgang til første sal. Herfra kan du bevæge dig videre ind i det store køkken-alrum, hvor der er rigelig plads til at samle familien omkring spisebordet.

Stuen er imponerende stor og med direkte udgang til en sydvendt terrasse, der inviterer til hyggelige stunder under åben himmel. I stueplan finder du også et funktionelt bryggers/vaskerum med adgang til et veldisponeret værksted – perfekt for gør-det-selv-entusiasten. Badeværelset er praktisk indrettet med bruseniche, mens de tre værelser på samme plan giver god plads til hele familien.

På første sal venter yderligere to værelser samt en repos, hvilket gør ejendommen særdeles velegnet for den store børnefamilie eller dem, der blot ønsker ekstra plads. Villan fremstår pæn og velholdt med nyere vinduer og en effektiv luft-til-vand varmepumpe, som sikrer komfort året rundt.

Udenfor kan du nyde den dejlige sydvestvendte have komplet med græsplæne og delvis overdækket terrasse omkranset af hæk – ideel for både afslapning og leg. De flotte flisearealer og spændende stensætninger bidrager yderligere til havens charme.

Beliggende i naturskønne Kalvehave har du gåafstand til både skov, strand og lystbådehavn samt åbne marker mod vest. Området tilbyder rolig idyl samtidig med nem adgang til Stege By kun ca. 10 km væk samt Vordingborg og motorvejen mod København inden for kort køreafstand.

Bemærk desuden det flotte energimærke A2010 med lav opvarmningsudgift til følge.

**Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og aftal en fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.**



Adresse: Hyldevej 14, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 06.04.2026





Adresse: Hyldevej 14, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 06.04.2026



Adresse: Hyldevej 14, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 06.04.2026

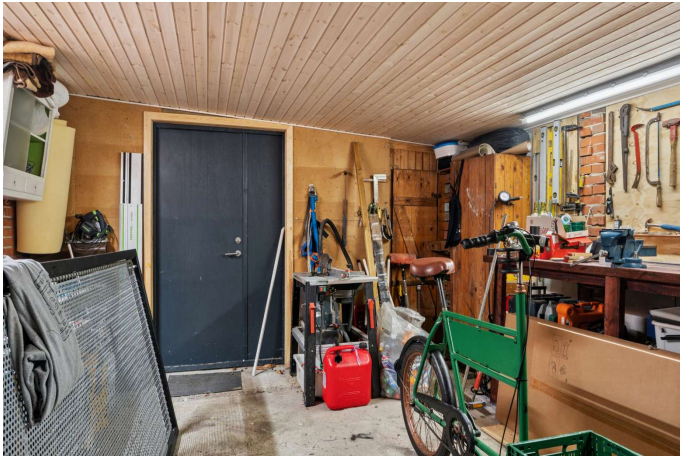




Adresse: Hyldevej 14, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 06.04.2026





Adresse: Hyldevej 14, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 06.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hyldevej 14, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 1hf Kalvehave Færgegård, Kalvehave  
BFE-nr.: 2544624  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1978

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.082.000  
Grundværdi: 276.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 865.600  
Grundlag for grundskyld: 220.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 800 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 189 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 23 m<sup>2</sup>  
Garage: 27 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 12.12.1916 - Dok om forbud mod forretning mv  
- Nr. 2: 13.11.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan B 10.03 - Boligområde Kalvehave

Tilbehør:

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

LG amerikaner køle-/fryseskab (isterningmaskine defekt), CT Thermor emhætte, Blomberg ovn, Gorenje gas-kogepåse, Bosch opvaskemaskine, Siemens vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hyldevej 14, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 06.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Forbehold vedrørende svamp, insekt og råd kan læses i policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.400 Forbrug: 4.886 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2010

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.

Olietank nedgravet

Der er en nedgravet olietank på ejendommen, som ikke længere er i brug, idet olietryk er skiftet ud med en luft-til-vand-varmepumpe.



Adresse: Hyldevej 14, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 06.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.415	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.981	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Rottebekæmpelse	kr.	192	I alt	kr.	1.516.413
Husforsikring	kr.	5.620	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.144			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.232 md. / 98.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.538 md. / 78.456 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: Hyldevej 14, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3564  
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 06.04.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

RealMæglerne Ryberg og Thorsbro, Møn

Én af de vigtigste faktorer når en ejendom skal sælges er kendskabet til det marked der opereres i. Vi kender øen som vores egen bukselomme og tilsammen har vi mere end 40 års erfaring at trække på.

Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge.

Ønsker du en uforpligtende salgsvurdering eller er du på udkig efter en bestemt type ejendom, så er du meget velkommen til at kontakte os alle ugens dage mellem 8-22 på telefon 7217 0772.