

REAL



## Hyldevej 6, 4771 Kalvehave

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>178</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.408</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>800</b>
Byggeår	<b>2006</b>	Energimærke	<b>+ F</b>

Sagsnr. **611-3648**

**RealMæglerne** Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / [www.realmaeglerne.dk/stege](http://www.realmaeglerne.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 6, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3648  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 05.03.2026



### Villa i Kalvehave

I Kalvehave bor I midt i Sydsjællands smukke natur med kort afstand til både skov, strand og hyggeligt havnemiljø.

Området byder på fredelige omgivelser, frisk havluft og skønne gå- og cykelture langs vandet.

Her får familien de perfekte rammer med hele 4 gode værelser og plads til både børn, kontor og gæster.

<!-- [if !supportLineBreakNewLine]--><!--[endif]-->

To badeværelser gør hverdagen nem og komfortabel – ideelt til den moderne familie.

En harmonisk kombination af naturskøn beliggenhed og et funktionelt hjem med plads til alle.

**RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os på telefon 72170772 for en aftale.**

### 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: Martin Ryberg



---

Adresse: Hyldevej 6, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3648  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 05.03.2026

---

### **Indflytningsklar kvalitetsvilla fra 2006 i naturskønne Kalvehave**

I det hyggelige havnemiljø i Kalvehave på Sydsjælland finder I denne velholdte og velindrettede etplansvilla fra 2006 med integreret garage og carport. Her bor I i rolige og naturskønne omgivelser med kort afstand til både skov og vand samt den stemningsfulde lystbådehavn. Byen byder desuden på indkøbsmuligheder, og med blot ca. 10 minutters kørsel til motorvejen er der nem forbindelse mod bl.a. København.

Boligen fremstår moderne og indbydende med gennemtænkt planløsning og gulvvarme i hele huset, opvarmet via energieffektiv luft-til-vand varmepumpe.

I bydes velkommen i entré/garderoberum med adgang til fordelingsgang, der leder til to gode værelser samt et pænt gæstebadeværelse med bruseniche. Praktisk bryggers med egen indgang giver en funktionel hverdag.

Husets naturlige samlingspunkt er det store, imponerende køkken-alrum med loft til kip og en indbydende samtaleø, hvor familie og gæster kan samles. Køkkenet rummer desuden et praktisk depotrum – ideelt til opbevaring af husholdningsmaskiner og ekstra fornødenheder. Her er god plads til både spiseafdeling og hyggelige stunder.

Den tilstødende opholdsstue byder på et skønt lysindfald og udsigt til haven og det omkringliggende område. Fra opholdsstuen er der adgang til kontor/værelse, hvilket giver fleksible indretningsmuligheder – perfekt til hjemmearbejdsplads, hobbyrum eller ekstra soveværelse.

Forældreafdelingen er indrettet som en privat oase med stort soveværelse, walk-through-closet og direkte adgang til eget badeværelse med både bruseniche og spabad.

Den integrerede garage giver fine muligheder for hobbyprojekter eller værksted, og den ekstra carport giver plads til endnu en bil eller båd.

Her får I et virkelig skønt og velbygget hjem med en fredelig beliggenhed – perfekt til jer, der ønsker komfort, kvalitet og naturskønne omgivelser tæt på hverdagens fornødenheder.

**RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os for en aftale på telefon 72170772.**

Adresse: Hyldevej 6, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3648  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 05.03.2026



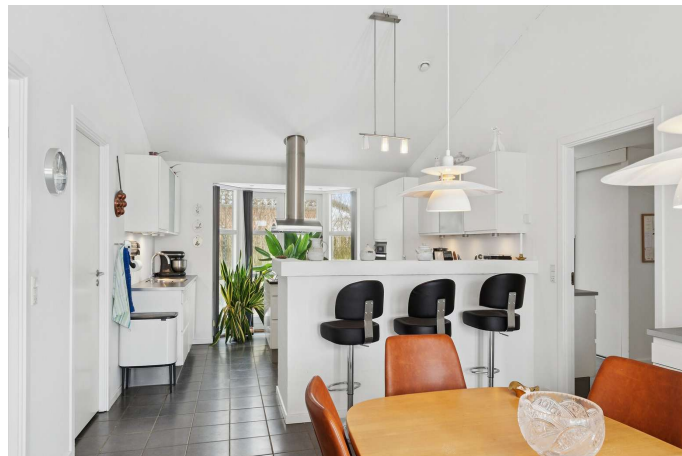
Gang



Bryggers



Køkken



Spisestue



Køkken

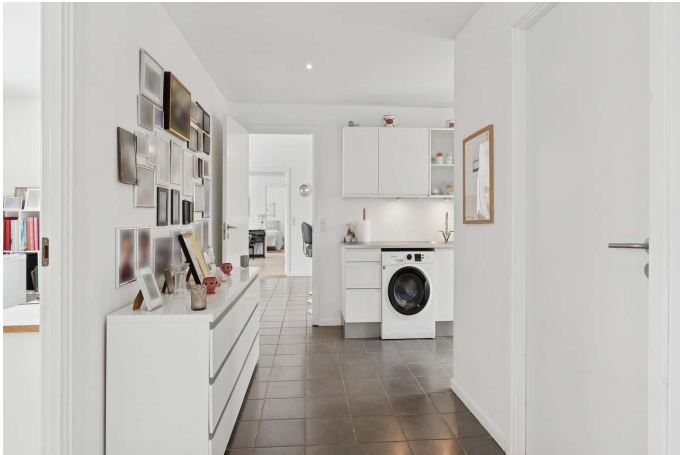


Køkken

Adresse: Hyldevej 6, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3648  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 05.03.2026



Bryggers



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Hyldevej 6, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3648  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 05.03.2026



Stue



Stue



Værelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Hyldevej 6, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3648  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 05.03.2026



Badeværelse



Gang



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Indkørsel

Adresse: Hyldevej 6, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3648  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 05.03.2026



Terrasse



Udendørs



Stue



Udendørs



Udendørs



Set fra haven



Adresse: Hyldevej 6, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.895.000

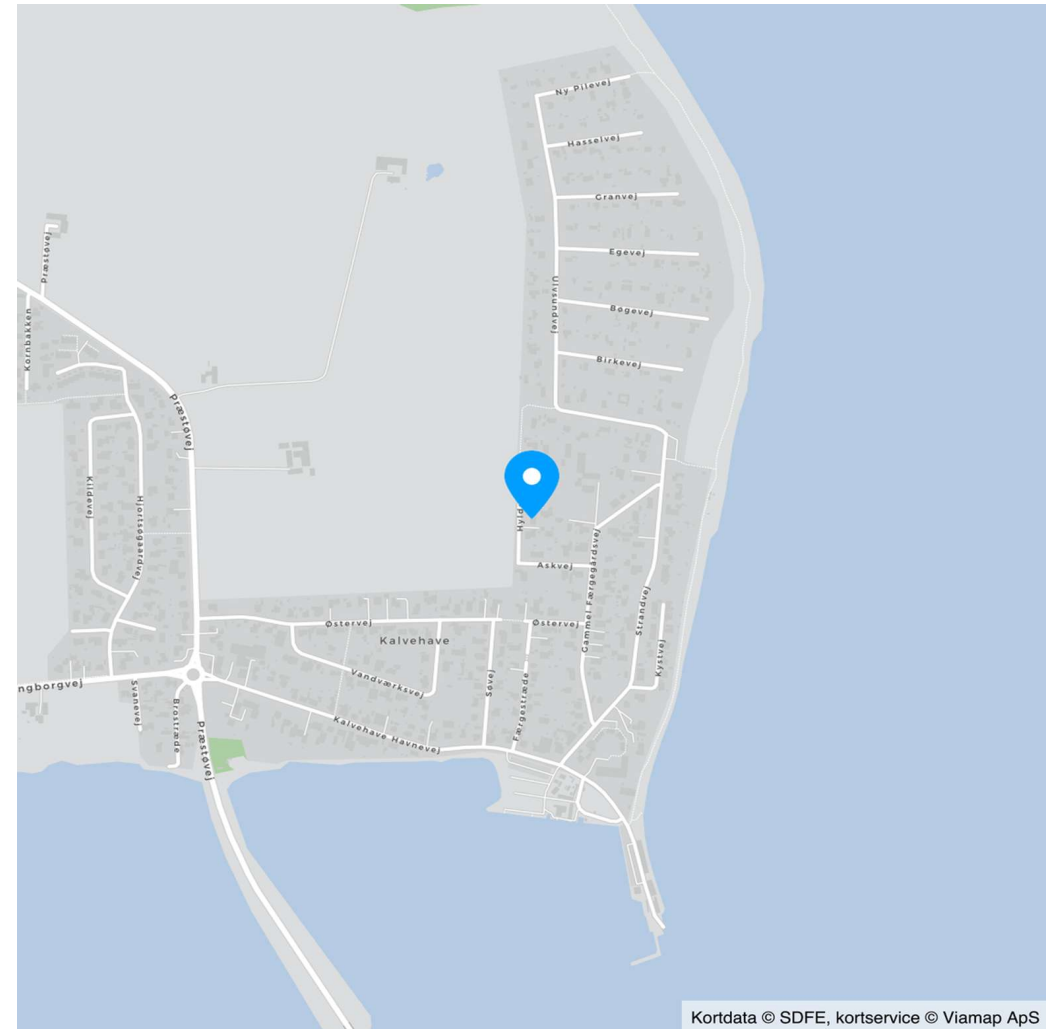
Sagsnr.: 611-3648  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 05.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan





Adresse: Hyldevej 6, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3648  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 05.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse/flexbolig  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 1hh Kalvehave Færgegård, Kalvehave  
BFE-nr.: 2544626  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2006

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.642.000  
Grundværdi: 272.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.313.600  
Grundlag for grundskyld: 217.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 800 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 178 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget carport: 35 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 2022-2034  
Kommuneplan B 10.03 - Boligområde Kalvehave

Tilbehør:

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

, Ovn (Indbygningsovn), Emhætte, Kogeplade, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hyldevej 6, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3648  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 05.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 31.500 Forbrug: 20.978 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler  
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke + F



Adresse: Hyldevej 6, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3648  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 05.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.699	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	2.938	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation, anslået	kr.	3.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.918.999
Husforsikring	kr.	4.114	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.	16.901			

**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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.037 md. / 120.439 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.058 md. / 96.700 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 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: Hyldevej 6, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3648  
Ejerudgift/md.: kr. 1.408

Dato: 05.03.2026

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:

# 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.