



REAL

Ulvsundvej 32, 4771 Kalvehave

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	82
Kontantpris	1.545.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.274	Grund m2	1.178
Byggeår/ombygget	1971/1998		

Sagsnr. **610-4519**

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: Ulvsundvej 32, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 610-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 07.12.2025



Beskrivelse:

MODERNISERET FRITIDSHUS - SKOV OG STRAND

Det er i et attraktivt område i Kalvehave tæt på både strand og skov, at I finder dette yderst indbydende og moderniserede sommerhus, der nu kan blive jeres base for de kommende ferier. Boligen byder på 82 veldisponerede kvadratmeter, og udenfor beriges I med den store grund på 1.178 kvadratmeter.

Beliggenheden er helt i top for jer, der drømmer om et sted tæt på flere naturskønne omgivelser. Fra sommerhuset er der nemlig hverken langt til Viemose Skov eller til den dejlige strand med badebro. Derudover er Kalvehave Marina, ishuset, købmanden og busholdeplads også alt sammen inden for en overskuelig rækkevidde. Ønsker I at komme ud og opleve andre ting, får I desuden nemt til både Møn og større attraktioner på Sydsjælland, Lolland og Falster i bilen.

Huset ligger i et roligt og naturskønt område, hvor I med garanti vil kunne opleve det rige dyreliv med fugle og hjorte på tæt hånd. Sommerhuset er velholdt og er i løbet af de sidste tre år blevet malet, ligesom nogle af dørene og vinduerne er blevet udskiftet. Grunden omkranses af høje træer, så I dermed kan opholde jer helt ugeneret, når I bruger tiden udendørs. Her er der plads til havemøblerne på terrassen, mens græsplænen indbyder til leg og sjove stunder.

Indenfor venter jer et yderst flot indre, der i løbet af de sidste fire år er renoveret. Her er der blandt andet lagt nye smukke gulve, opsat andre lofter, ligesom køkkenet og badeværelset også har fået en tur. Køkkenet og stuen er fordelagtigt i åben forbindelse, så I kan bruge tiden i hinandens selskab på tværs af madlavning og samtaler. Fra stuen er der dør ud til den lyse ekstra stue med et skønt lysindfald, der er det oplagte sted at opholde sig de sene aftentimer. Sommerhuset har yderligere et godt soveværelse samt et lækkert badeværelse med bruseniche.

Hertil kommer et udhus, carport og et hyggeligt "gæsteanneks" med to værelser, så vi har i alt 8 sovepladser.

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: Ulvsundvej 32, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 610-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

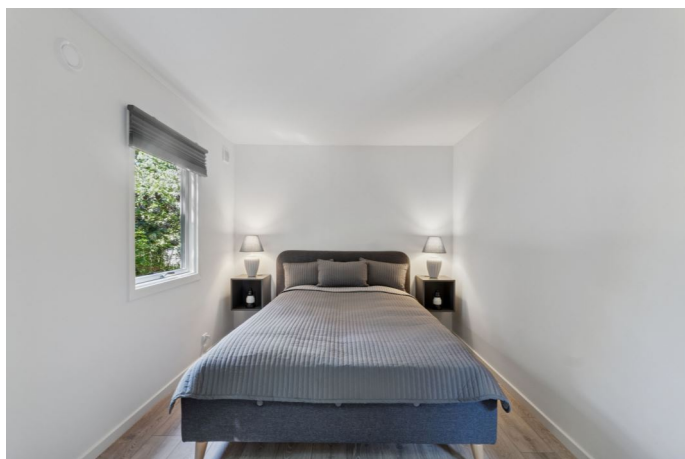
Dato: 07.12.2025



Adresse: Ulvsundvej 32, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 610-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

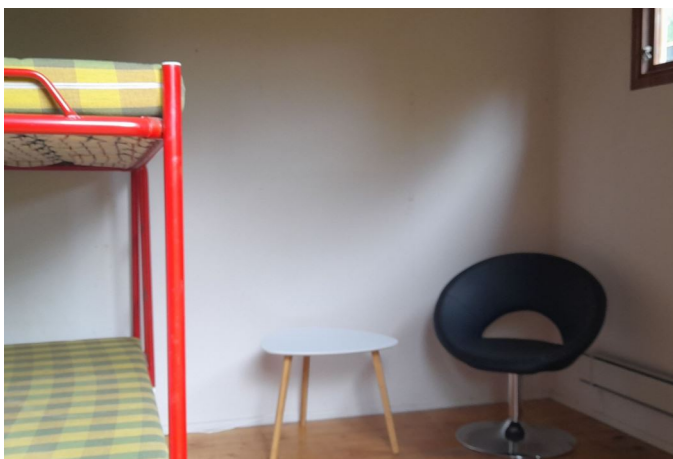
Dato: 07.12.2025



Adresse: Ulvsundvej 32, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 610-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

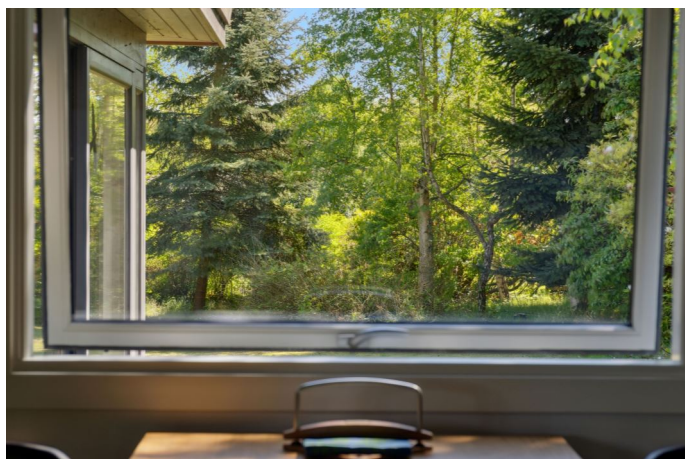
Dato: 07.12.2025



Adresse: Ulvsundvej 32, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 610-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 07.12.2025



Adresse: Ulvsundvej 32, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 610-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

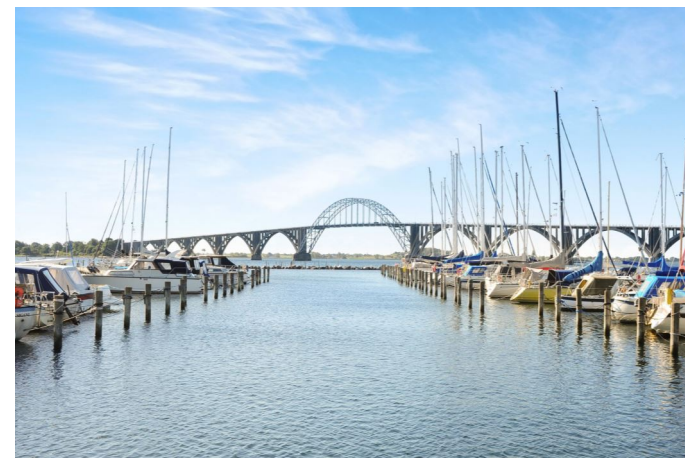
Dato: 07.12.2025



Adresse: Ulvsundvej 32, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 610-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

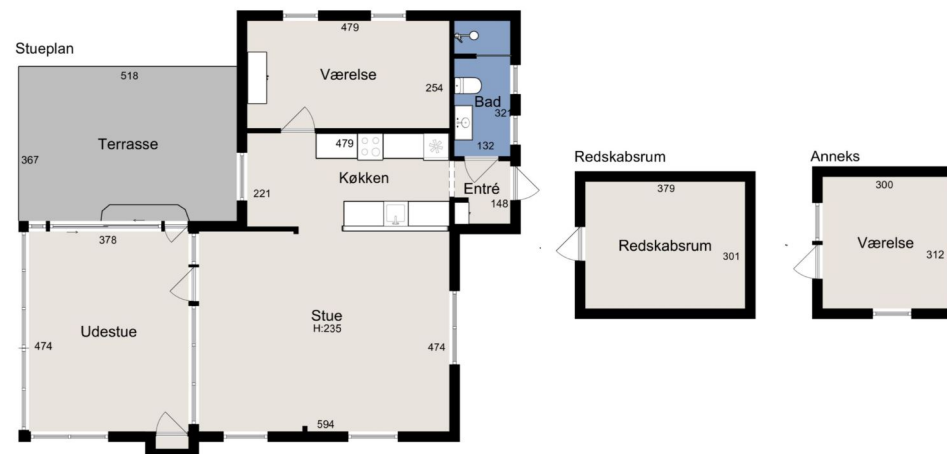
Dato: 07.12.2025



Adresse: Ulvsundvej 32, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 610-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 07.12.2025





Adresse: Ulvsundvej 32, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 610-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 07.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	1 dp Kalvehave Færgesgård, Kalvehave
BFE-nr.:	2544528
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1971/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.100.000 kr.
Grundværdi:	332.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	880.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	265.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.178 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	82 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	82 m ²
Andre bygninger:	53 m ²
- heraf Udhus	33 m ²
- heraf Carport EJ BBR	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.12.1916 lbnr. 908666-29 Tillægstekst Forbud mod forretning mv
Filnavn: 29_C-V_144
Nr. 2 lyst d. 03.04.1964 lbnr. 908667-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 29_C-V_144

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Sommerhusområde Kalvehave Færgesgård
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Varmeplan - Strategisk Energiplan 2023

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
FOLKLIG keramisk el-kogeplade, THERMEX emhætte, SAMSUNG indbygningsovn og SCANDOMESTIC køle-/fryseskab

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Spisebord,
puder/dyner og personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ulvsundvej 32, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 610-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 07.12.2025

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:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Elvarme og el-vandvarmer. Gulvvarme på badeværelse er ikke tilsluttet.

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 risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Ulvsundvej 32, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 610-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 07.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.488	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.545.000
Grundskyld	kr.	3.586	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.697
Husforsikring	kr.	3.406	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	11.150
Renovation	kr.	3.191	I alt	kr.	1.563.847
Grundejerforening	kr.	500	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.	113			

Ejerudgift i alt 1 år

15.284

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.270 md./ 99.238 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.619 md./ 79.425 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 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: 05.12.2025
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: 1/2 - 1/8 **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.



Adresse: Ulvsundvej 32, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 610-4519
Ejerudgift/md.: kr. 1.274

Dato: 07.12.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Kalvehave Færgegaard v/ kasserer Alex Jensen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af

ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

BBR-Meddelelse

Carport på anslået 20 m² er ikke angivet på BBR-Meddelelsen og køber overtager ejendommen således.

Renseklasse

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget rensklasse.

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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.