



Kalvehave Havnevej 43D

4771 Kalvehave

PRIS	2.995.000
UDBETALING	150.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	17.114
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	13.522
EJERUDGIFTER (MD.)	2.435
BOLIGAREAL	140 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1900/2021
SAGSNUMMER	HE01120
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	D

Topmoderne lejlighed også som fritidshus i 1.parket til lystbådehavnen

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: Kalvehave Havnevej 43D, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: HE01120
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 09.05.2024



Beskrivelse:

Kalvehave er en lille by på Sydsjælland, ud til Ulvsund og via Dronning Alexandrines Bro forbindelse til Møn.

Byen var tidligere færgeby: Færgerne sejlede mellem Kalvehave og Koster indtil broen indviedes i 1943. Fra 1897 var byen endestation for den 22 kilometer lange Kalvehavebane, der forbandt Vordingborg og byen.

Kalvehave et godt sted at havne. Kalvehave er et af de sidste få steder i Danmark, hvor man endnu kan opleve små færger, fjordfiskere og en dejlig marina. Såvel bolværksmatroser, som sejlere, kan enes om, at dette sted er noget særligt. Dr. Alexandrines bro (Møn broen), er en af landets smukkeste. Som en portal til Øhavet, forbinder den Sjælland med Møn, og danner en karakterfuld kulisse, til den Sydsjællandske idyl.

De smalle farvande gennem Bøgestrømmen og Ulvsund kræver, at man tager søkortet frem, når man sejler hertil. Til gengæld byder området næsten altid på smult vande, så et par dage i Kalvehave giver sejlmuligheder til købstæder og havne, næsten uanset vejret. Havnen og marinaen er udstyret med alle moderne faciliteter. Med mere end 300 bådpladser er, Sjællands hjørne, blevet et naturligt mål for mange sejlere. Man kan leje en fast bådplads til en rimelig pris, noget som mange storbyfolk benytter sig af. Gæstepriserne er som i nabohavnene.

Det Blå Flag vajer på Kalvehave Havn, det viser at der her gøres en indsats for at bevare miljøet.

Sejlkлубben Ulvsund har sit klubhus centralt i havnen, og der er tit gang i optimistjoller og kapsejladser. Man er velkomne til at besøge sejlkлубben. Kalvehave Veteranbådelaug holder til med værksted og bådsamling, i det gamle fiskehus midt på havnen.

Der er gang- cykelsti langs vandet, helt ud til skoven, ligesom badestranden ligger lige "rundt om hjørnet".

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: Henrik Ejby



HENRIK EJBYS Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk

Adresse: Kalvehave Havnevej 43D, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: HE01120
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 09.05.2024

Sælger oplyser endvidere, at der medfølger 3 parkeringspladser til lejligheden.

Sælger har total renoveret lejligheden med gulvvarme overalt og lejligheden er lige klar til indflytning.

Her er tale om virkelig god stil og med udsigten over lystbådehavnen, Dronning Alexandrines Bro og vandet - tjaa så bliver det vel ikke meget bedre.

Overalt er det højt til loftet, smukke klinke- og gulve, hvidmalet, alt i hvidevarer etc. og varmekilden med luft til vand.

Her er kombineret entre/baggang, med masser af skabe, bordplads samt vaskemaskine og tørretumbler.

Elegant brusebadeværelse, 3 store værelser, teknikrum, yderligere stort flisebadeværelse med spabad samt stor kombineret stue/køkken, med hvide elementer fra DESIGNA, alt i hvidevarer og udgang til stor træterrasse, med trin ned til mindre haveafsnit.

Her er også en kælder, som du udelukkende er til opbevaring.

Adresse: Kalvehave Havnevej 43D, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: HE01120
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 09.05.2024



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Udsigten



Udsigten



Terrasse

Adresse: Kalvehave Havnevej 43D, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: HE01120
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 09.05.2024



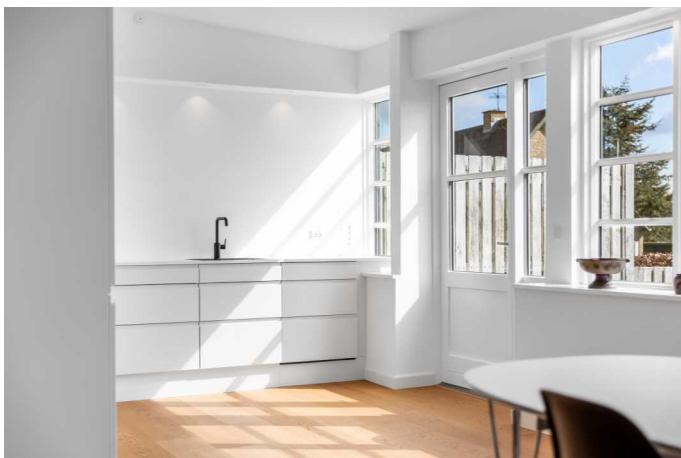
Køkken



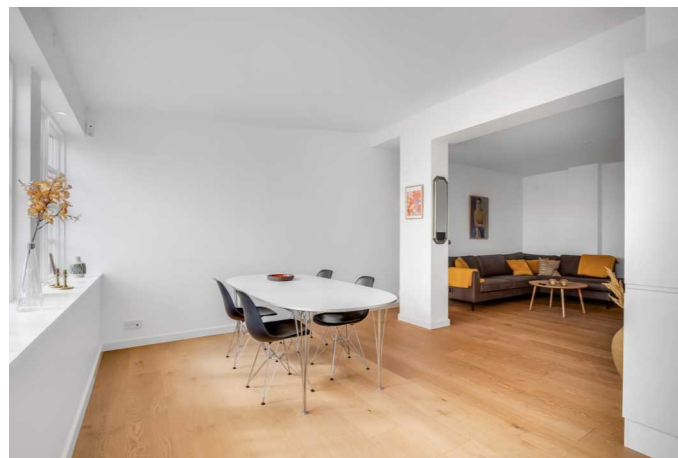
Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Udsigten

Adresse: Kalvehave Havnevej 43D, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: HE01120
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 09.05.2024



Køkken



Køkken



Køkken & udsigten



Stue



Stue



Stue

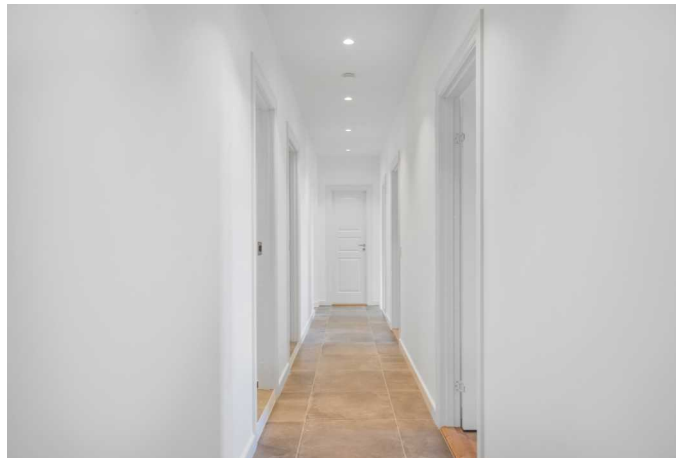
Adresse: Kalvehave Havnevej 43D, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: HE01120
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 09.05.2024



Stue



Fordelingsgang



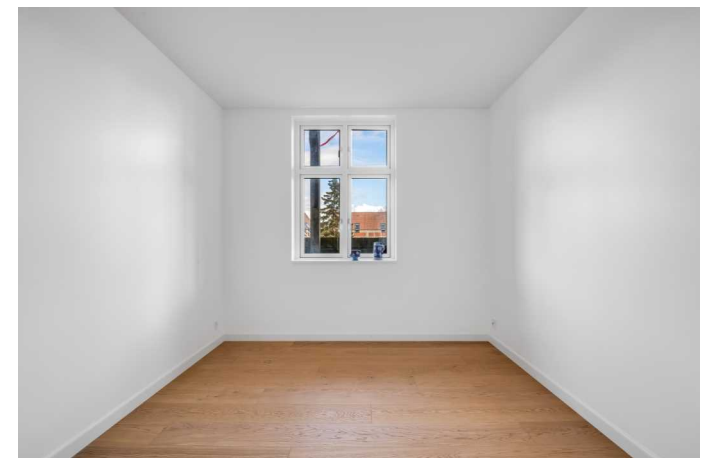
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Kalvehave Havnevej 43D, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: HE01120
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 09.05.2024



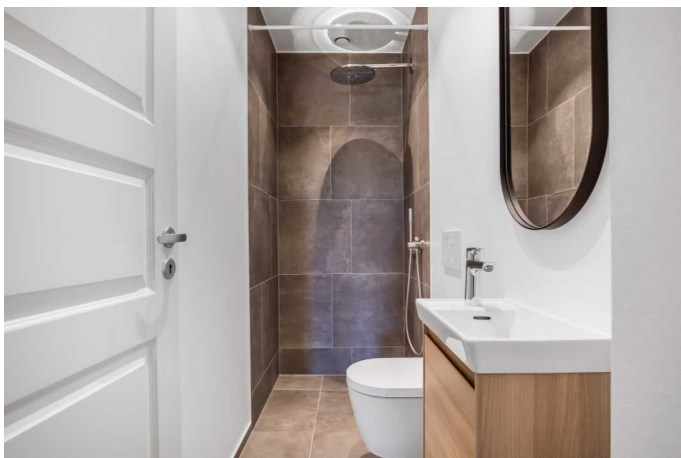
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Grovkøkken



Grovkøkken

Adresse: Kalvehave Havnevej 43D, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: HE01120
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 09.05.2024



Bygningen



Området



Bygningen



Bygningen



Bygningen



Området

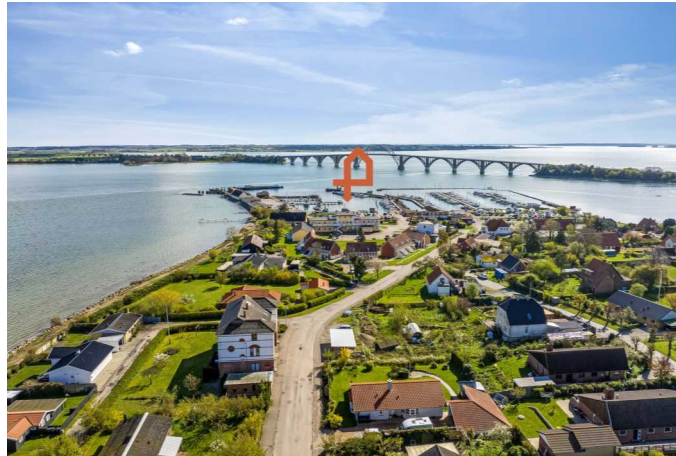
Adresse: Kalvehave Havnevej 43D, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: HE01120
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 09.05.2024



Området



Området



Området



Området



Bygningen



Bygningen

Adresse: Kalvehave Havnevej 43D, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: HE01120
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 09.05.2024



Området



Området



Området



Området



Området



Området

Adresse: Kalvehave Havnevej 43D, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: HE01120
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 09.05.2024



Området

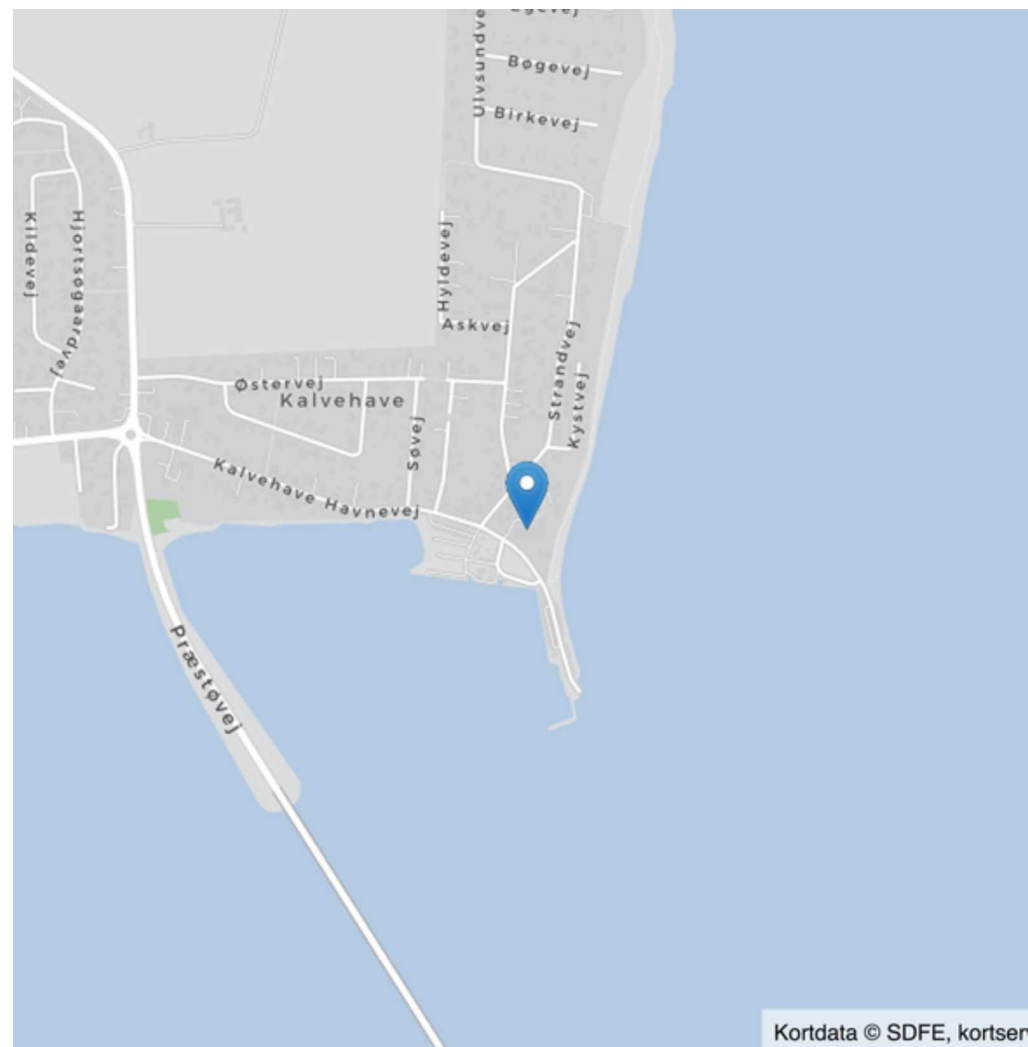


Området

Adresse: Kalvehave Havnevej 43D, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: HE01120
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 09.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Kalvehave Havnevej 43D, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: HE01120
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 09.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Moderejendom for ejerlejligheder
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	1 m Kalvehave Færgesgård, Kalvehave
BFE-nr.:	2544417
Ejerl.nr.:	24
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation:	Varmepumpe med gulvvarme
Opført/ombygget år:	1900/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.825.000 kr.
Grundværdi:	430.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.460.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	344.000 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	219 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer:	219 m ²
BBR-boligareal:	140 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	19/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	30.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 Lyst d. 11.11.1111 På 1M hviler hæftelser vedr driften af visse næringsbrugmv
Nr. 2 Lyst d. 09.05.1899 Jf skøde må der ikke oprettes købmands- eller høkerhandel mv
Nr. 3 Lyst d. 30.03.1937 Dok om vandværk mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 4 Lyst d. 29.10.1955 Dok om byggelinier mv
Nr. 5 Lyst d. 08.09.1987 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 6 Lyst d. 13.04.1988 Time Share kalender
Nr. 7 Lyst d. 01.02.1994 Lejekontrakt mellem Ejerforeningen Færgesgården og Time-Share foreningen mv
Nr. 8 Lyst d. 01.02.1994 Vedtægter for ejerforening, tillige lyst pantstiftende
Nr. 9 Lyst d. 01.02.1994 Vedtægter for Time Share foreningen mv
Nr. 10 Lyst d. 23.06.1994 Tillæg til vedtægter for ejerforening

Lokalplan

Planens navn: Kalvehave Færgesgård
Plannummer: C10.02.01

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesarealer og parkeringspladser.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens vaskemaskine, Siemens tørretumbler, Siemens indbygningsovn, Siemens keramisk kogeplade, Siemens opvaskemaskine,
Siemens køle/fryseskab samt Thermex emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kalvehave Havnevej 43D, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: HE01120
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 09.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe med gulvvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

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.



Adresse: Kalvehave Havnevej 43D, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: HE01120
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 09.05.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.446	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	12.090	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Husforsikring	kr.	6.000	I alt	kr.	3.014.850
Renovation	kr.	3.631			
Rottebekæmpelse	kr.	49			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

29.216

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.114 md./ 205.368 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.522 md./ 162.264 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: 09.05.2024

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

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>



Adresse: Kalvehave Havnevej 43D, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: HE01120
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 09.05.2024

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:

Ingen.

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



HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk



Ejendomsmæglerfirmaet Henrik Ejby ApS

Rådhusstorvet 4B
4760 Vordingborg

Telefon: 71994760
E-mail: info@henrikejby.dk
Hjemmeside: www.henrikejby.dk

Velkommen til en spændende verden med spændende ejendomme og gode oplevelser.

Som uafhængig mæglerforretning, med næsten 50 års erfaring, har vi friheden til udelukkende at fokusere på dig og dine interesser.

Vi sælger boliger. Intet andet.

Vi dækker hele den sydlige del af Sjælland, Møn, Bogø, Lolland og Falster, hvor vi varetager køb og salg af alle typer private boliger - både villaer, rækkehuse, lejligheder, fritidshuse, små landbrug samt liebhaveri.

Hvis ejendommen er den rigtige er det uden betydning hvor den ligger. Vi tænker salg af boliger på en ny måde og laver individuelle tiltag, der passer til boligen.

Henrik Ejby Indehaver

Mobil: 20836328
E-mail: henrik@henrikejby.dk