

Solstien 5, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m²	**849**
Kontant	**285.000**		
Udbetaling	**25.000**		
Ejerudgift	**437**		

Sagsnr. **6002826**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F / Tlf. +45 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

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: Solstien 5, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 285.000

Sagsnr.: 6002826
Ejerudgift/md.: kr. 437

Dato: 17.10.2026



Velkommen til Solstien 5, et roligt og helt særligt sted, hvor naturens sus, havets lette brise og landsbyidyllen danner rammerne om 849 m² ren sydsjællandsk charme.

Tænk at kunne begynde dagen til tonerne af fuglesang, mens du nyder duften af nyslået græs og et stille vandkig til Ulvsund. Fra den plane, grønne byggegrund går du ad den fredelige vej ned til Gl. Kalvehave havn på bare få minutter; her venter badebroen, små fiskekuttere og ren, saltkrydret luft – som at have din egen lille ferieoase året rundt.

Rammerne er sat, men friheden er din

Lokalplanen giver dig et sæt enkle regler, som sikrer ro, harmoni og flot helhedsindtryk i kvarteret:

- Én etage med udnyttet tagetage – perfekt til loft-til-kip, hems eller soveværelse med kvist og kig til vandet.
- Maks. bygningshøjde 3,50m målt fra terræn til der, hvor mur og tag mødes, så huset smyger sig elegant ind i det kystnære landskab.
- Bebyggelsesprocent 30% – ca. 255m² under tag til bolig, carport, orangeri eller værksted.
- Ens tagbeklædning på alle bygninger giver et roligt, sammenhængende udtryk.
- Placering parallelt eller vinkelret på vejen holder kvarterets grønne linjer smukke og velordnede.

Praktisk – men på dine præmisser

Der er ingen foruddefineret varmeløsning, så du kan vælge luft-til-vand-pumpe, jordvarme, solceller eller hvad der passer til både klimasamvittighed og budget. Der er betalt tilslutningsafgift til el, vand og kloak.

Ønsker du fredfyldt sommeroase frem for helårsbolig? Med Vordingborg Kommunes flexboligordning kan du søge dispensation og bruge huset som fritidsbolig uden bopælspligt.

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: Jakob T. Nielsen

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Solstien 5, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 285.000

Sagsnr.: 6002826
Ejerudgift/md.: kr. 437

Dato: 17.10.2026









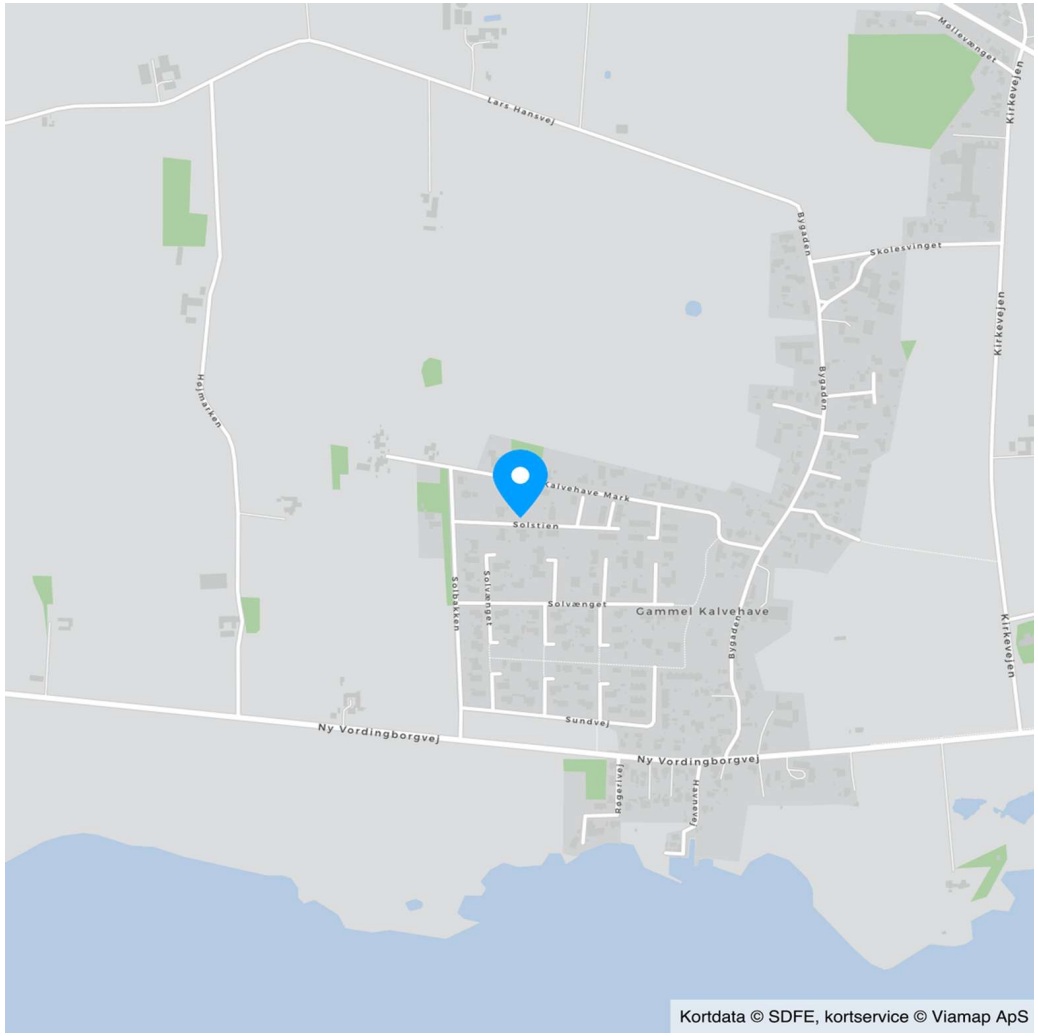
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

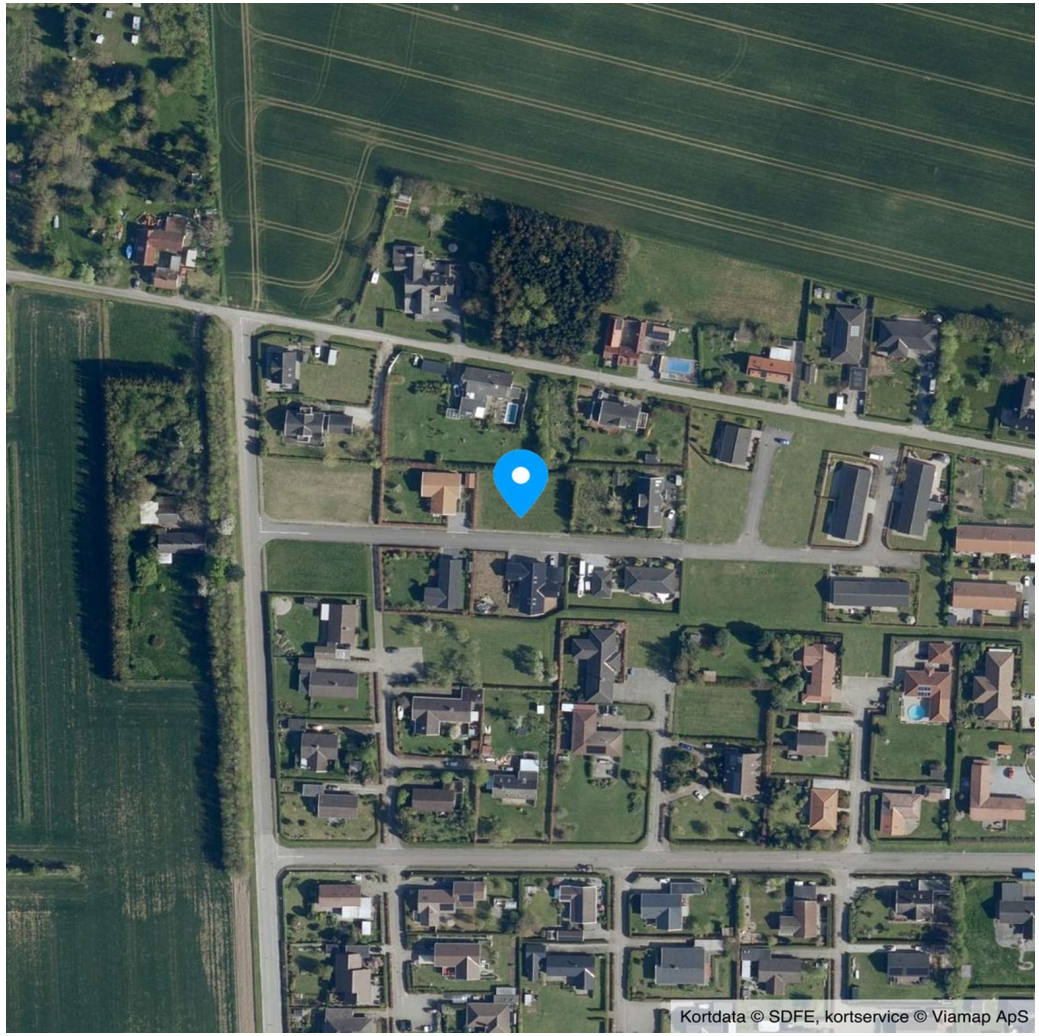
RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Solstien 5, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 285.000

Sagsnr.: 6002826
Ejerudgift/md.: kr. 437

Dato: 17.10.2026





COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Solstien 5, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 285.000

Sagsnr.: 6002826
Ejerudgift/md.: kr. 437

Dato: 17.10.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	9ea Kalvehave By, Kalvehave
BFE-nr.:	9747632
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Grundværdi:	328.000
Grundlag for grundskyld:	262.400

Arealer

Grundareal udgør: 849 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Indeholder bestemmelser om salg

Planer

Kommuneplan B 10.12 - Boligområde Gl. Kalvehave
Lokalplan 34 K - Åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse på Kalvehave Mark

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Solstien 5, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 285.000

Sagsnr.: 6002826
Ejerudgift/md.: kr. 437

Dato: 17.10.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse
Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Varmeplan: Gl. Kalvehave ligger i energidistrikt 3, hvor varmebehovet skal dækkes ved individuel forsyning.Spildevandsplan: Arealet er separatkloakeret og nye boliger tilsluttes offentlig kloak.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Adresse: Solstien 5, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 285.000

Sagsnr.: 6002826
Ejerudgift/md.: kr. 437

Dato: 17.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	3.542
Gl. Kalvehave Villaby Grundejerforening ansl. 2026	kr.	1.600
Rottebekæmpelse mm. anslået for 2026	kr.	100
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	5.242

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	285.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.650
I alt	kr.	288.650

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.729 md. / 20.748 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.336 md. / 16.031 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Køber skal selv rette henvendelse til egen bank for oplysninger om finansiering af grundkøb.

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.
Jyske Bank og SparNord

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Jakob T. Nielsen
CVR-nr. 28120699
Langgade 20, st / 4800 Nykøbing F
Tlf. +4532121161 / nykobing@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nykoebing

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Gl. Kalvehave Villaby
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Det er muligt at betale grundejerforeningen for at vedligeholde grunden indtil den bliver bebygget, derved sørger de for græsslåning mm. hvis det ønskes.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 formidler alle boligtyper: villaer, lejligheder, fritidshuse, andelsboliger, erhvervsejendomme og nedlagte landbrug. Vi dækker hele Guldborgsund Kommune med særlig kærlighed til Nykøbing F., Marielyst, Nysted og Nordfalster.