



REAL

Solstien 2, GI Kalvehave, 4771 Kalvehave

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	808
Kontantpris	195.000		
Udbetaling	25.000		
Ejerudgift	435		

Sagsnr. **611-3485**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

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: Solstien 2, Gl. Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 195.000

Sagsnr.: 611-3485
Ejerudgift/md.: kr. 435

Dato: 18.10.2025



Beskrivelse:

Yderst velbeliggende helårsgrund i Gl. Kalvehave

Nu har du muligheden for, at erhverve dig en skøn byggemodnet byggegrund beliggende i pænt villakvarter.

Med 808 m2 grundareal, er der god plads til at opføre et hus, præcis som du ønsker det.

Området er anlagt med udsigtsfelter, således du kan nyde områdets skønne natur og udsigt til vandet.

Lyder det spændende, så kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på telefon 72 17 07 72.

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: Kathrine Bernhøft Jensen



Adresse: Solstien 2, Gl. Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 195.000

Sagsnr.: 611-3485
Ejerudgift/md.: kr. 435

Dato: 18.10.2025

Helårsgrund i Gl. Kalvehave med udsigtsfelt som sikrer flot udsigt!

Er du er på udkig efter en byggegrund med attraktiv høj og fredelig beliggenhed med mulighed for skøn udsigt? Så er det absolut værd at kigge nærmere her.

I Gl. Kalvehave - godt tilbagetrukket med rolig beliggenhed - udbydes denne attraktive byggemodnede byggegrund med masser af muligheder.

Grunden er byggemodnet, således at der er betalt tilslutning til el, vand og kloak. Området byder på en storslået natur med masser af skov, strand og nogle helt fænomenale udsigter over Ulvsund til Møn og de små betagende øer Langø og Tærø. Også havnen i Gl. Kalvehave er værd at nævne, en hyggelig lystbåd havn med plads til båden eller måske fiskeri.

Sol-kvarteret hvori grunden ligger, er et nyere selvstændigt parcelhuskvarter primært udbygget efter 1980. Hele området ligger på en skråning, der hælder mod kysten, hvorfor en stor del af bebyggelsen er begunstiget med havudsigt/havkik hen over den smukke strandeng.

Her er du kun ca. 10 min. kørsel fra motorvejsforbindelsen ved Stensved med forbindelse til bl.a. København. Stensved området er i rivende udvikling med bl.a. McDonalds og flere supermarkeder, skole, daginstitutioner mv. Handelsbyerne Stege og Vordingborg ligger inden for kort køreafstand fra ejendommen, og byder ligesom Stensved på skoler, daginstitutioner og sportsmuligheder.

For yderligere spørgsmål, kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på telefon 72 17 07 72.

Adresse: Solstien 2, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 195.000

Sagsnr.: 611-3485
Ejerudgift/md.: kr. 435

Dato: 18.10.2025



Adresse: Solstien 2, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 195.000

Sagsnr.: 611-3485
Ejerudgift/md.: kr. 435

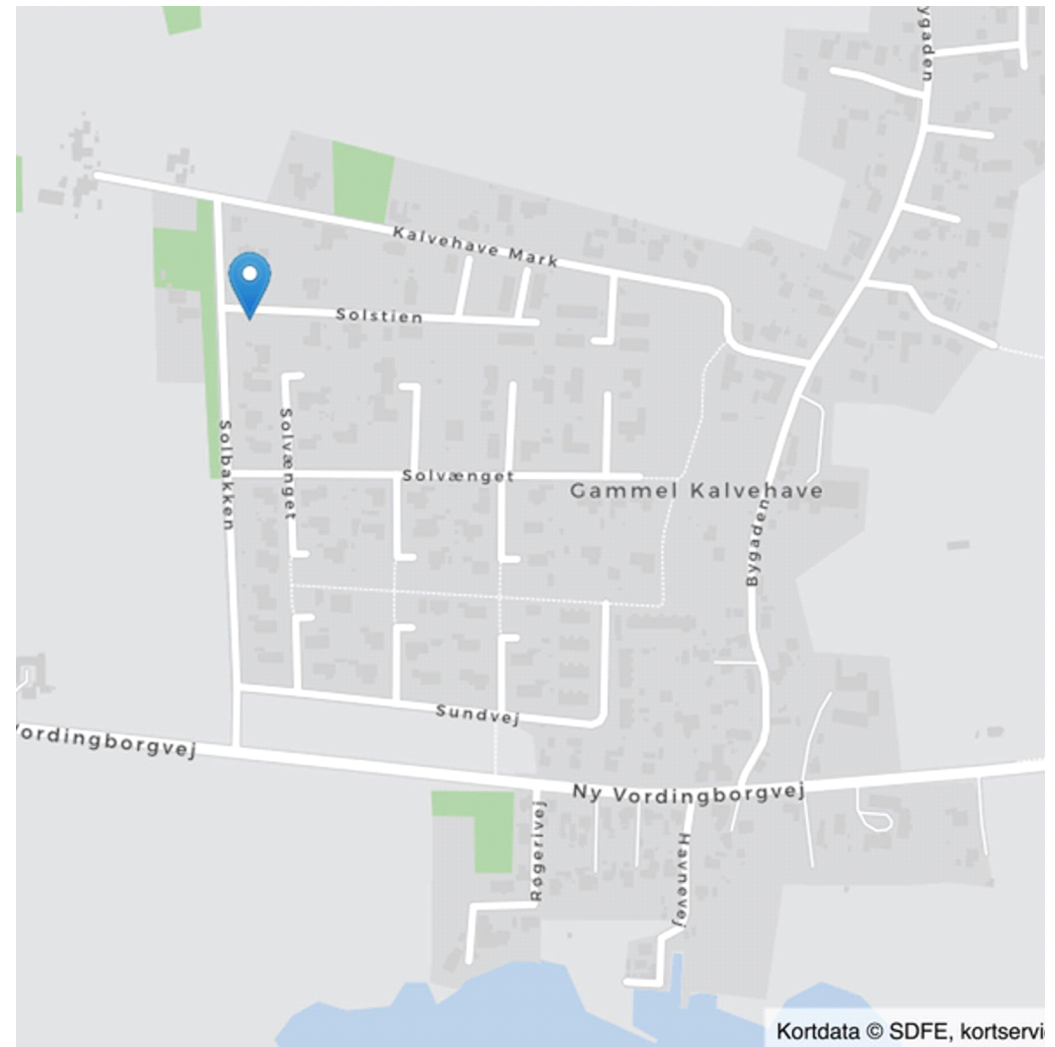
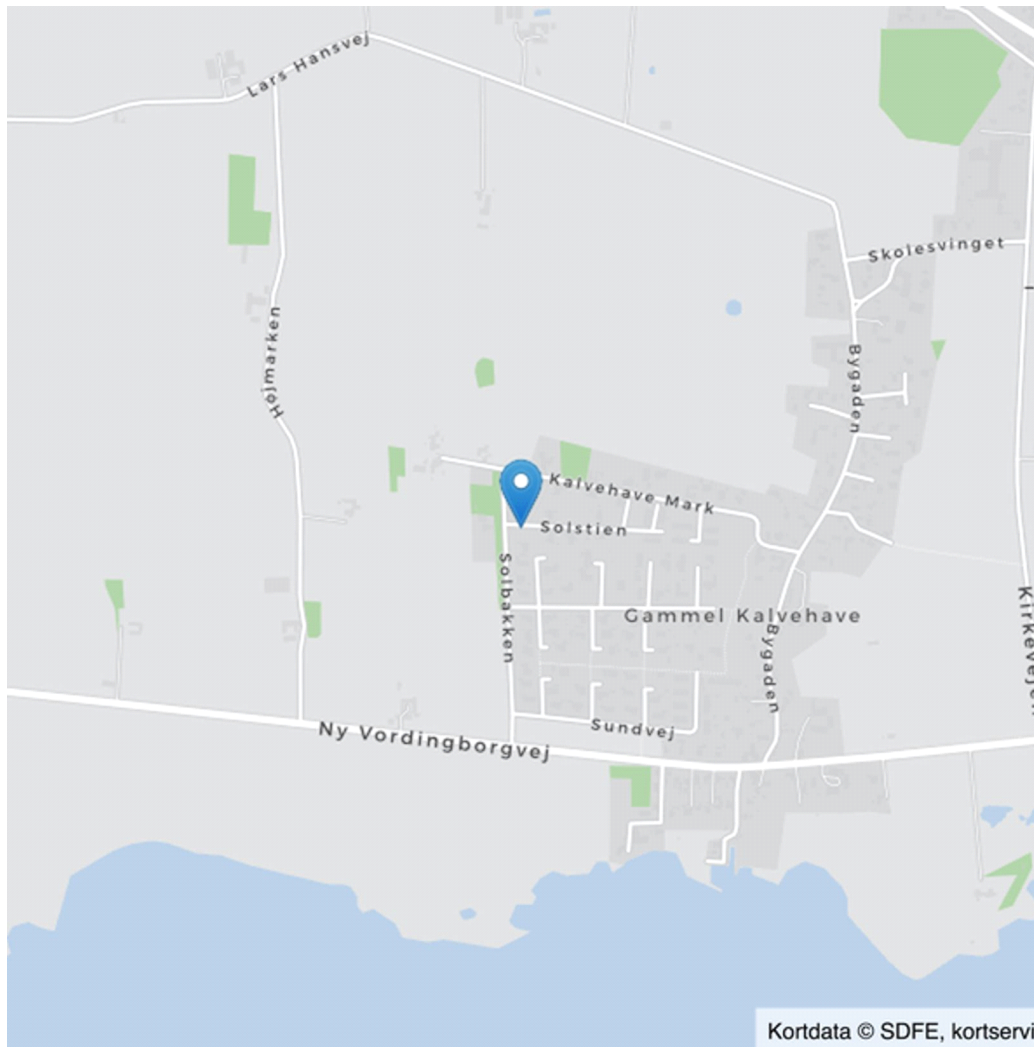
Dato: 18.10.2025



Adresse: Solstien 2, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 195.000

Sagsnr.: 611-3485
Ejerudgift/md.: kr. 435

Dato: 18.10.2025



Adresse: Solstien 2, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 195.000

Sagsnr.: 611-3485
Ejerudgift/md.: kr. 435

Dato: 18.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 9 dz Kalvehave By, Kalvehave
BFE-nr.: 9747629
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 335.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 268.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 808 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

34 K Åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse på Kalvehave Mark

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplanramme B 10.12 Boligområde Gl. Kalvehave
Planstrategi 2019
Varmeplan - Strategisk Energiplan 2023

Servitut:

Nr. 1 lyst d. 31.08.1976 lbnr. 14664-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Indeholder bestemmelser om salg Filnavn: 29_M-V_170

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Solstien 2, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 195.000

Sagsnr.: 611-3485
Ejerudgift/md.: kr. 435

Dato: 18.10.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

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

Miljøundersøgelse

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

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

Antenne: 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.

Adresse: Solstien 2, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 195.000

Sagsnr.: 611-3485
Ejerudgift/md.: kr. 435

Dato: 18.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	3.618	Kontantpris/udbetaling	kr.	195.000
Grundejerforening	kr.	1.600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.050
			I alt	kr.	198.050
			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.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		5.218			

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 1.122 md./ 13.465 år Netto **ekskl.** ejerudgift 876 md./ 10.511 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: 13.10.2025 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

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: Solstien 2, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 195.000

Sagsnr.: 611-3485
Ejerudgift/md.: kr. 435

Dato: 18.10.2025

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: G/F GL Kalvehave Villaby Grundejer- og Antenneforening v/kasserer Henrik Børsting

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da grunden er beliggende i byzone, er den områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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

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

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.