



REAL

Solstien 5, GI Kalvehave, 4771 Kalvehave

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	849
Kontantpris	285.000		
Udbetaling	25.000		
Ejerudgift	359		

Sagsnr. **6002826**

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F / Tlf. 32121161 / www.realmaeglerne.dk/nykoebing

Salgsopstilling

RealMæglerne Jakob T. Nielsen

CVR-nr. 28120699

Langgade 20, st. / 4800 Nykøbing F

Tlf. 32121161 / nykobing@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/nykoebing

REAL

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

Sagsnr.: 6002826
Ejerudgift/md.: kr. 359

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 smyer 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.

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



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

Sagsnr.: 6002826
Ejerudgift/md.: kr. 359

Dato: 31.01.2026

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 helårsolig? Med Vordingborg Kommunes flexboligordning kan du søge dispensation og bruge huset som fritidsbolig uden bopælspligt.

Hverdagsluksus i slow motion

Havn, badebro og kajakliv – 5-7 minutters stille spadseretur.

Camønostier, cykelruter og åbne marker lige uden for hækken.

Motorvej E47 nås på syv minutter; Vordingborg og Stege på et kvarter; København på under en time, når storbypulsen kalder.

Lokalt fællesskab med købmand, børnehave, havnegrill – og naboer, der hilser og hjælper.

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

Sagsnr.: 6002826
Ejerudgift/md.: kr. 359

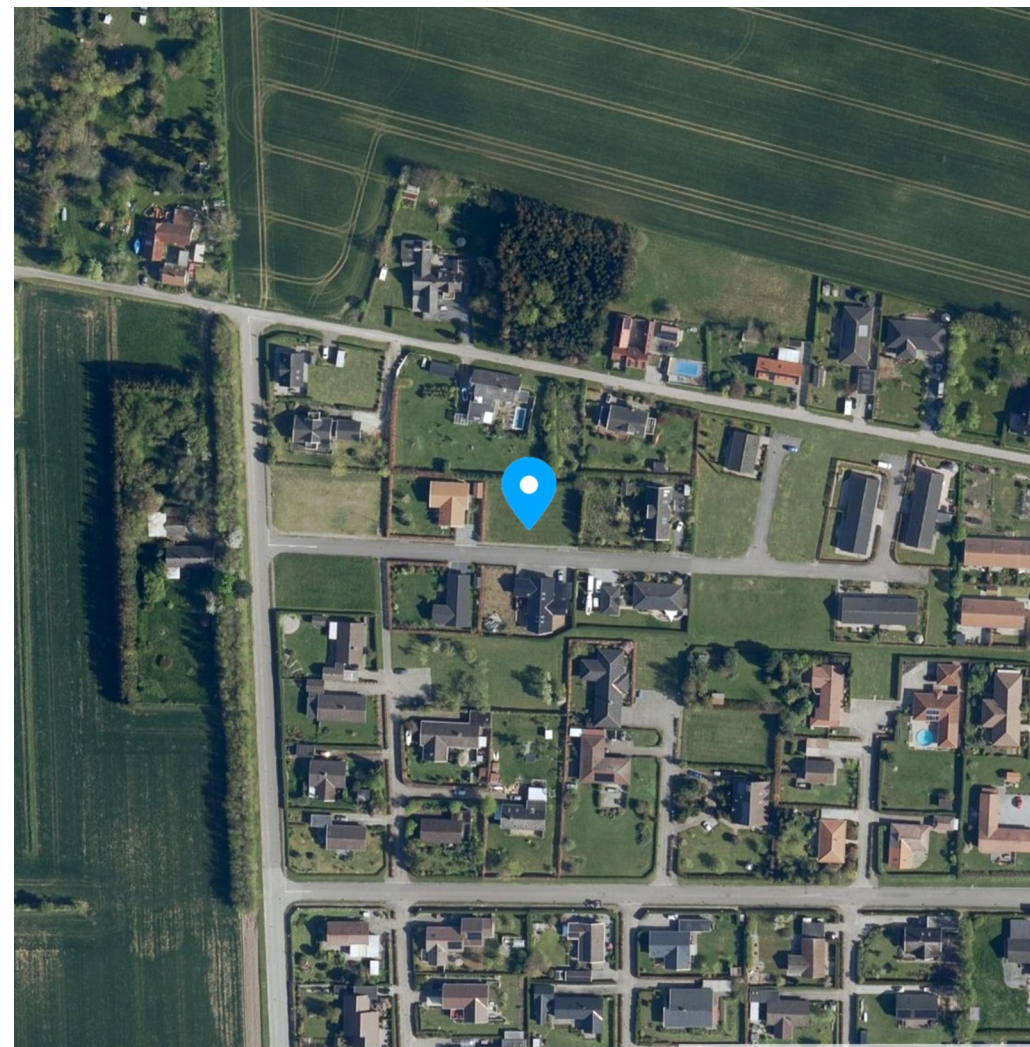
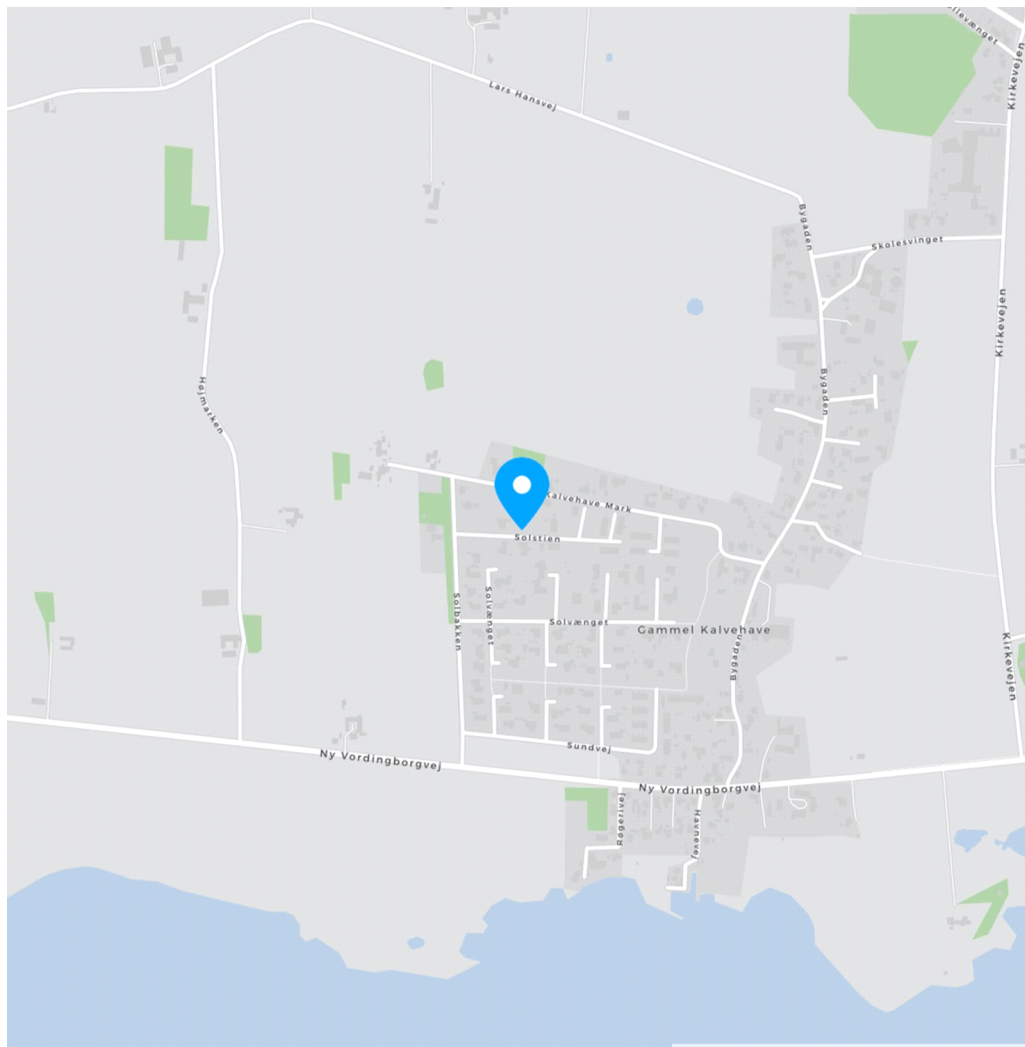
Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 6002826
Ejerudgift/md.: kr. 359

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 6002826
Ejerudgift/md.: kr. 359

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 9 ea Kalvehave By, Kalvehave
BFE-nr.: 9747632
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Grundejerforeningen
Kloak: skal være Regnvand og sortspildevand i 2 ledninger til

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Grundværdi: 247.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 849 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Grundejerforening:

Der er pligt til medlemskab af GL KALVEHAVE VILLABY Grundejer - og Antenneforening, se mere på deres hjemmeside: <https://glkalvehave.dk/>
Der er Yousee i området.

Kloaknettet er opdelt i regnvand og spildevand og ledes til forsyningen, der foreligger derfor ingen planer om ændring af ejendommens kloakforhold i fremtiden.

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.



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

Sagsnr.: 6002826
Ejerudgift/md.: kr. 359

Dato: 31.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

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

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.

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.



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

Sagsnr.: 6002826
Ejerudgift/md.: kr. 359

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	2.706	Kontantpris/udbetaling	kr.	285.000
Gl. Kalvehave Villaby Grundejerforening ansl. 2025	kr.	1.600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.650
			Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
			I alt	kr.	301.150
			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.		
			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		4.306			

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 1.667 md./ 20.003 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.335 md./ 16.026 år v/24,50%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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 tillige henvise til: Jyske Bank



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

Sagsnr.: 6002826
Ejerudgift/md.: kr. 359

Dato: 31.01.2026

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:

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: Gl. Kalvehave Villaby

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Køber skal selv rette henvendelse til egen bank for oplysninger om finansiering af grundkøb.

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

Velkommen hos RealMæglerne Jakob T. Nielsen - jeres lokale sparringspartner, når I vil lykkes på boligmarkedet.

Hele Guldborgsund Kommune:

Vi formidler alt fra villaer, fritidshuse og lejligheder til små erhvervsjendomme og nedlagte landbrug - med base i Nykøbing Falster og et skarpt øje på Marielyst og Nordfalster.

Skal vi tage den første snak?

Kontakt os for en gratis, uforpligtende vurdering. Vi tager kun sager ind, hvor vi er sikre på, at vi kan skabe et succesfuldt salg.