

REAL



Solvænget 41, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	155
Kontant	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.909	Grund m ²	784
Byggeår/ombygget	1989/2012	Energimærke	D +

Sagsnr. **611-3252**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Solvænget 41, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3252
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 12.02.2026



Villa på Sydsjælland

I roligt og naturskønt område på Sydsjælland, for enden af en stille blind vej, ligger denne flotte og velholdte villa på 155 m². Boligen er løbende moderniseret og byder på et lyst køkken-alrum, skøn opholdsstue fra 2012 og en veldisponeret planløsning.

Området er omgivet af smuk natur med åbne landskaber og gode muligheder for gå- og cykelture. Samtidig er der nem adgang til motorvejen ved Stensved og kun ca. 10 minutters kørsel til skole, daginstitutioner og indkøb. En ideel bolig for familien eller parret, der ønsker ro, natur og god plads.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage. Kontakt os på telefon 72170772 for en aftale.

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: Martin Ryberg



Adresse: Solvænget 41, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3252
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 12.02.2026

Flot og moderniseret villa på stille blind vej i naturskønt område

I et roligt og attraktivt område på Sydsjælland – for enden af en stille blind vej – finder du denne velholdte og indbydende villa, som er oplagt til både børnefamilien og parret, der ønsker god plads og rolige omgivelser.

Ejendommen er opført i 1989 i røde mursten med betontagsten og er i 2012 udvidet med en flot tilbygning. Boligarealet udgør i alt 155 m² og fremstår løbende moderniseret og yderst velindrettet.

Beliggenheden er ideel for pendleren med nem adgang til motorvejsnettet ved Stensved og derfra hurtig forbindelse mod bl.a. København. Skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder nås inden for ca. 10 minutters kørsel.

Fra den flisebelagte indkørsel med carport bydes du velkommen indenfor i en lys entré med videre adgang til boligens naturlige samlingspunkt – det store køkken-alrum med klinkegulv og åben forbindelse til den skønne, lyse opholdsstue. Opholdsstuen er en del af tilbygningen fra 2012 og imponerer med store vinduespartier, ovenlysvinduer og direkte udgang til den solrige fliseterrasse, hvilket skaber et fantastisk lysindfald og en skøn sammenhæng mellem inde og ude.

Boligen rummer to gode værelser, som egner sig perfekt til børneværelser, gæsteværelse eller hjemmekontor. Derudover findes et praktisk bryggers med klinkegulv og vaskeinstallationer. Det rummelige soveværelse har egen adgang til badeværelset, som er indrettet med bruseniche, dobbeltvask og gulvvarme. Hele huset opvarmes med vandbåren gulvvarme, hvilket bidrager til høj komfort året rundt.

Haven er ugeneret og omkranset af hæk og er anlagt med fliseterrasse og græsplæne – nem at holde og perfekt til både afslapning og leg.

Alt i alt en virkelig flot og velholdt ejendom, som løbende er moderniseret og fremstår indflytningsklar.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage. Kontakt os på telefon 72170772 for en aftale.

Adresse: Solvænget 41, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3252
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 12.02.2026



Stue



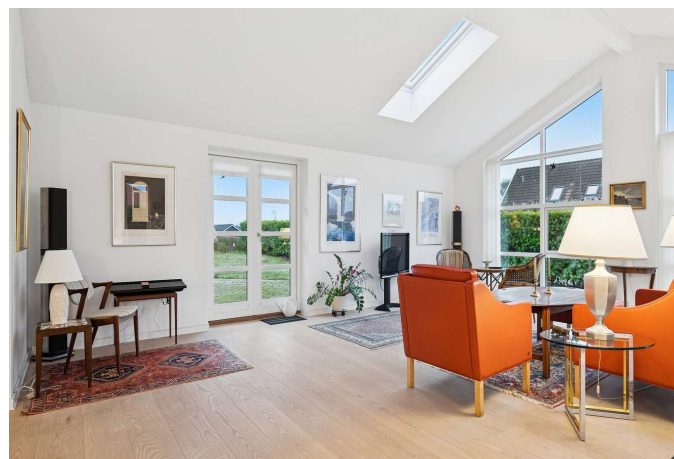
Stue



Køkken



Stue



Stue



Køkken

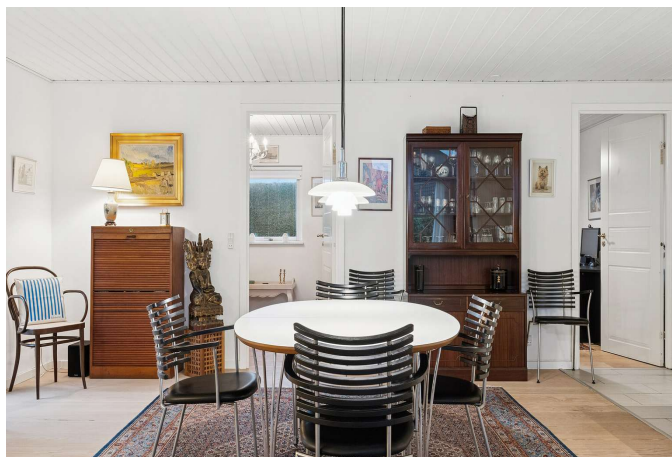
Adresse: Solvænget 41, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3252
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 12.02.2026



Spisestue



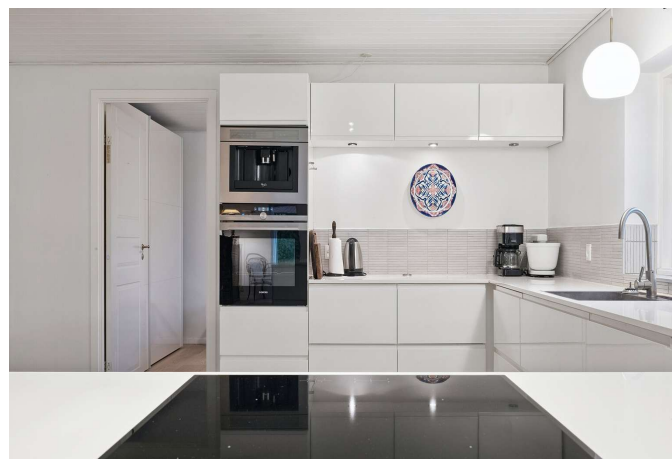
Spisestue



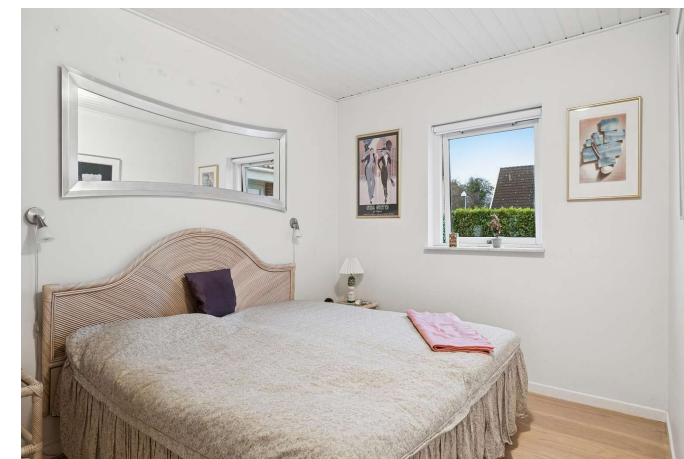
Spisestue



Køkken



Køkken



Soveværelse

Adresse: Solvænget 41, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3252
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 12.02.2026



Badeværelse



Arbejdsværelse



Arbejdsværelse



Børneværelse



Bryggers



Gang

Adresse: Solvænget 41, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3252
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 12.02.2026



Set fra indkørslen



Set fra carporten



Set fra haven



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra haven

Adresse: Solvænget 41, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.695.000

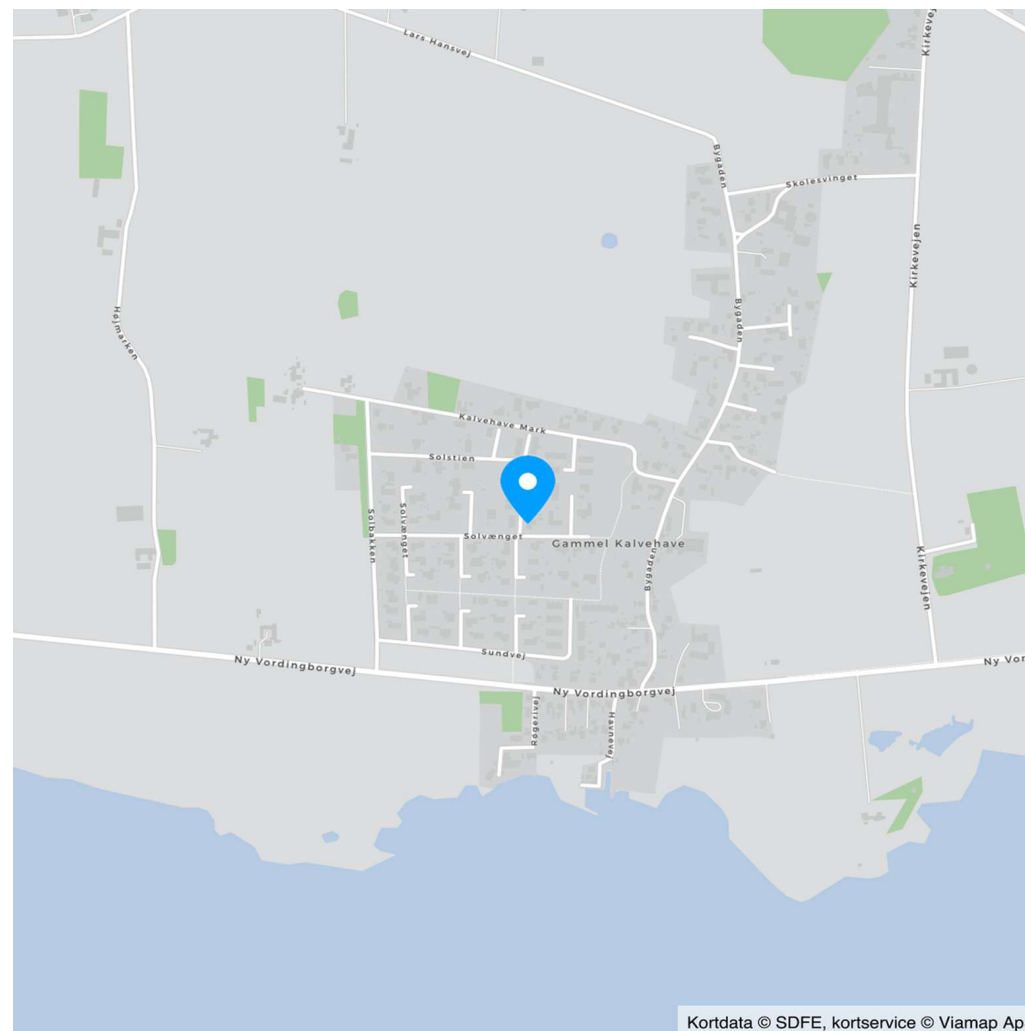
Sagsnr.: 611-3252
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 12.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Solvænget 41, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3252
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 12.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse/Flexbolig
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 9cc Kalvehave By, Kalvehave
BFE-nr.: 2543957
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1989/2012

Arealer*

Grundareal: 784 m²
Boligareal i alt: 155 m²
Øvrige arealer:
Carport: 29 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.235.000
Grundværdi: 271.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 988.000
Grundlag for grundskyld: 216.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 31.08.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Indeholder bestemmelser om salg

Planer

Kommuneplan B 10.12 - Boligområde Gl. Kalvehave

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte, indbygningsovne, opvaskemaskine, køleskab, vaskemaskine, tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Solvænget 41, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3252
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 12.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.400 Forbrug: 13.534 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Solvænget 41, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3252
 Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 12.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.039	Kontantpris	kr. 1.695.000
Grundskyld	kr.	2.927	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.050
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.417
Grundejerforening	kr.	1.600	I alt	kr. 1.716.467
Antenneforening	kr.	4.380	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	180		
Husforsikring	kr.	5.849		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.912		

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.047 md. / 108.568 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.264 md. / 87.172 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Solvænget 41, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3252
Ejerudgift/md.: kr. 1.909

Dato: 12.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Grundejerforening

Navn: G/F GL Kalvehave Villaby v/kasserer Henrik Børsting
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

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.

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.