

Gyvelvej 2, 4780 Stege

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**135**
Kontant	**1.695.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.616**	Grund m^2	**711**
Byggeår/ombygget	**1963/1973**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **611-3852**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
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: Gyvelvej 2, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000
Sagsnr.: 611-3852
Ejerudgift/md.: kr. 1.616
Dato: 01.11.2026



Velindrettet 60'er-villa i ét plan med god og central beliggenhed

- Moderniseret 60'er-villa – praktisk og funktionel indretning med plads til hele familien.

- Fem værelser og anvendelig kælder – god plads til familien, hjemmekontor eller hobbyrum.

- Naturen i kort afstand - Stege skov, Stege bugt og stranden i Ulvshale.

- Attraktiv beliggenhed tæt på hverdagen – kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og sportshaller.

Book en fremvisning hos RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på tlf. 72170772 allerede i dag!

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Gyvelvej 2, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3852
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 01.11.2026

Velindrettet 60'er-villa i ét plan med god og central beliggenhed

Velkommen til Gyvelvej 2 i Stege – en velindrettet villa i ét plan, hvor en god planløsning, moderne opdateringer og masser af anvendelsesmuligheder går hånd i hånd. Her får I en bolig med plads til hele familien og en attraktiv beliggenhed tæt på hverdagens fornødenheder, skole, daginstitutioner og byens sportsfaciliteter.

Villaen er opført i 1960'erne og fremstår moderniseret med en indretning, der passer godt til det moderne familieliv. Boligens fem værelser giver jer mange muligheder for at indrette jer efter behov – hvad enten I drømmer om børneværelser, hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store opholdsrum, hvor stue og køkken ligger i åben forbindelse. Her er der god plads til både spiseafdeling og hyggelige stunder i sofaen, mens den åbne indretning skaber en behagelig sammenhæng mellem madlavning og samvær med familie og venner.

Med alle boligens funktioner samlet i ét plan får I en praktisk hverdag, hvor rummene er let tilgængelige, og hvor indretningen giver mulighed for at skabe jeres helt eget hjem. Hertil kommer en udestue, som giver ekstra plads til ophold og mulighed for at nyde udelivet, når vejret ikke helt indbyder til at sidde ude.

Beliggenheden på Gyvelvej gør hverdagen nem med kort afstand til blandt andet indkøb, skole, daginstitutioner og sportshaller. Her bor I i et etableret boligområde med gode rammer for både familieliv og fritidsaktiviteter – samtidig med at naturen, så som Stege bugt, Stege skov og stranden i Ulvshale er inden for rækkevidde.

Gyvelvej 2 er med andre ord et oplagt valg for jer, der søger en rummelig villa med en funktionel planløsning, en god beliggenhed og masser af muligheder for at sætte jeres eget præg på boligen.

Book en fremvisning hos RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på tlf. 72170772 allerede i dag!

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Gyvelvej 2, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3852
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

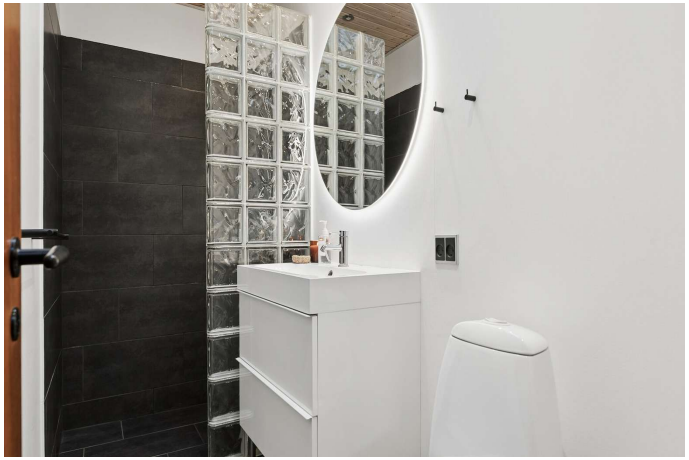
Dato: 01.11.2026



Entré



Gang



Badeværelse



Soveværelse



Børneværelse



Børneværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Gyvelvej 2, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3852
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 01.11.2026



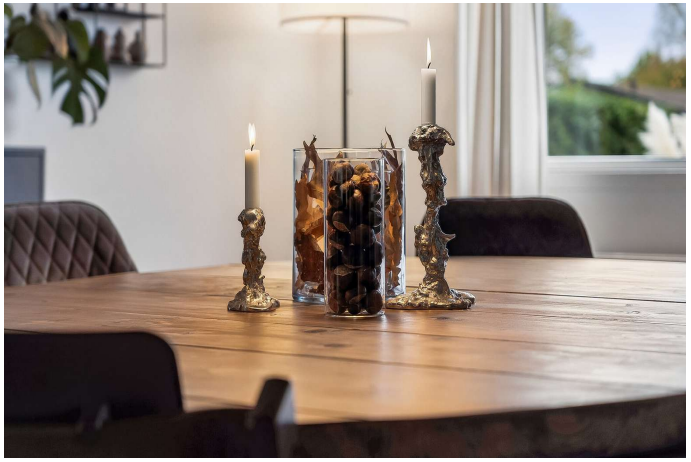
Spisestue



Køkken



Køkken



Indendørs



Spisestue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Gyvelvej 2, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3852
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 01.11.2026



Udestue



Terrasse



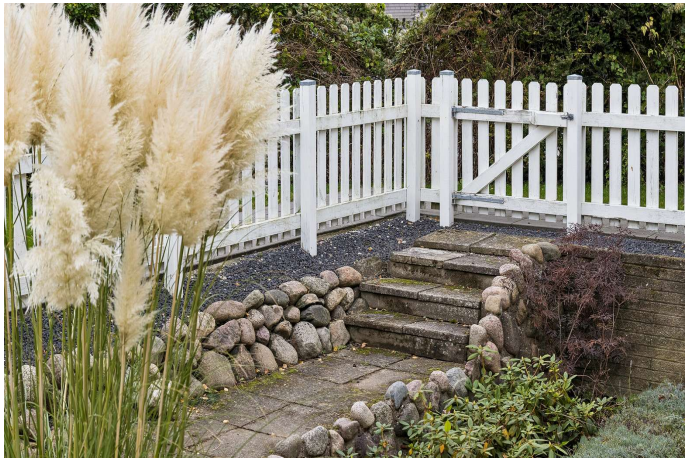
Udendørs



Terrasse



Set fra haven



Omgivelser

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Gyvelvej 2, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3852
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 01.11.2026



Set fra haven



Omgivelser



Set fra vejen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Gyvelvej 2, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

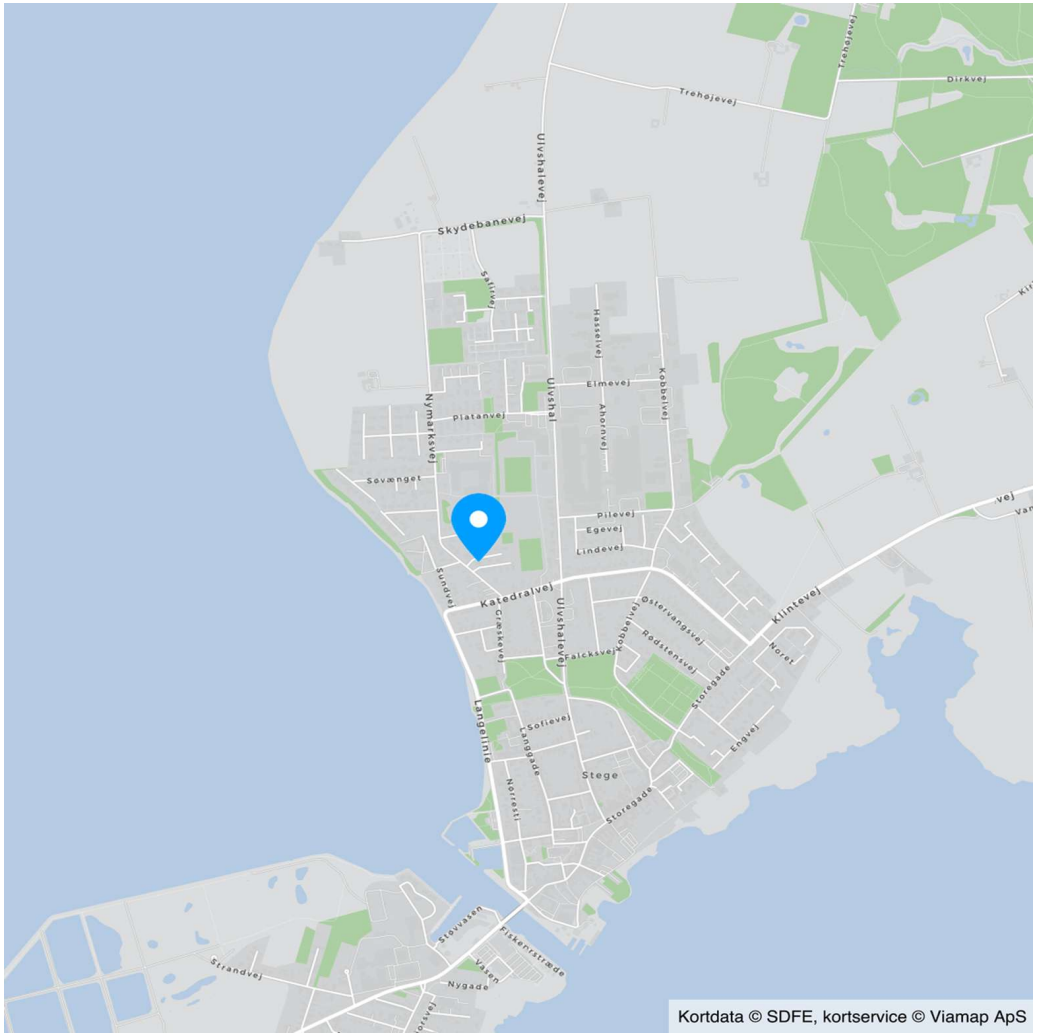
Sagsnr.: 611-3852
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 01.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Gyvelvej 2, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3852
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 01.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	49a Stege Markjorder
BFE-nr.:	5385021
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1963/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.185.000
Grundværdi:	376.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	948.000
Grundlag for grundskyld:	300.800

Arealer**

Grundareal:	711 m²
Boligareal i alt:	135 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	51 m²
Garage:	18 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 21.02.1964 - Dok om vej mv

Planer
Kommuneplan B 15.01 - Boligområde Stege

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

Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine, Ovn, Køle/fryseskab, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Gyvelvej 2, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3852
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 01.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.500 Forbrug: 23 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Gyvelvej 2, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3852
Ejerudgift/md.: kr. 1.616

Dato: 01.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.835
Grundskyld	kr.	4.061
Renovation	kr.	3.098
Husforsikring	kr.	7.398
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.391

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	1.717.050

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 9.996 md. / 119.956 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.796 md. / 93.553 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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Gyvelvej 2, 4780 Stege Kontantpris: kr. 1.695.000	Sagsnr.: 611-3852 Ejerudgift/md.: kr. 1.616	Dato: 01.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 1.321.000 Nr. 3: hovedstol kr. 125.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.