



REAL

Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	209
Kontantpris	749.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.434	Grund m2	1.004
Byggear	1890	Energimærke	D

Sagsnr. **611-3510**

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: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 26.01.2026



Beskrivelse:

Rummelig ejendom med både bolig og erhverv i Lendemarke – tæt på Stege by.

209 m² bolig med mange muligheder, herunder opdeling eller udlejning.

Tidligere brugt til bl.a. slagter, cykelforretning og motorcykeludstilling.

To bygninger med gårdmiljø og fleksible erhvervslokaler.

Ideel til den pladskrævende familie, selvstændige eller investoren.

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: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 26.01.2026

Rummelig bolig med erhvervsmuligheder – centralt i Lendemark nær Stege

Drømmer du om at kombinere bolig og erhverv – eller søger du en rummelig ejendom med mange anvendelsesmuligheder? Så tag et nærmere kig på denne unikke ejendom i Lendemark, blot få minutters gang fra charmerende Stege by med indkøb, skoler og et aktivt handelsliv lige ved hånden.

Ejendommen har i årevis dannet ramme om både privat bolig og erhvervsdrift, bl.a. som slagterforretning, cykelhandel og motorcykeludstilling. Med sine hele 209 m² bolig og en fleksibel erhvervsdel på 118 m² er mulighederne mange – hvad enten du ønsker én stor bolig, opdelt beboelse, kombineret bolig/virksomhed eller ren investering med udlejning for øje.

Ejendommen består af to separate bygninger med et gårdmiljø imellem. Den ene bygning rummer både bolig og erhverv, mens den anden er et anvendeligt udhus med ekstra opbevarings- eller anvendelsespotentiale. Erhvervsdelen er velindrettet og kan tilpasses mange formål – kontor, showroom, værksted, klinik m.m.

Boligen er indrettet med entré med fordeling til rummelig stue, spisekøkken, soveværelse med forbindelse til stort badeværelse. Dertil mellemgang med lille kælder erhvervslokalerne. 1. salen er indrettet med køkken alrum, soveværelse, toilet og rum med bruseniche samt to værelser mere. Her er gode muligheder for at lave en separat bolig.

Her får du masser af plads, en central beliggenhed og en ejendom med sjæl og historie – perfekt til dig, der ønsker at forene bolig og forretning, eller som søger en spændende ejendomsinvestering på Møn.

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

Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 26.01.2026



Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

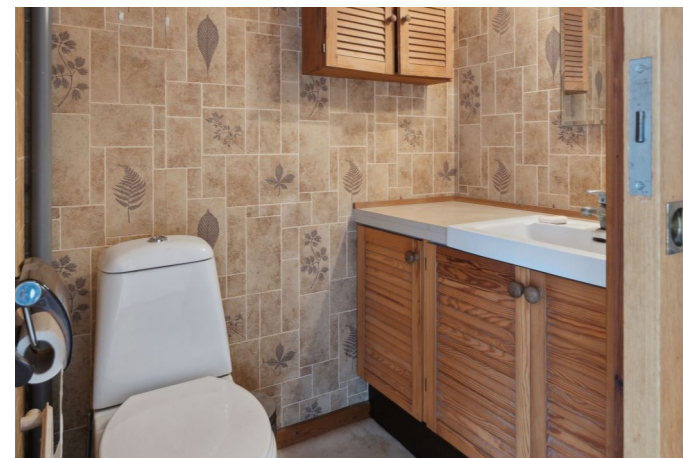
Dato: 26.01.2026



Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

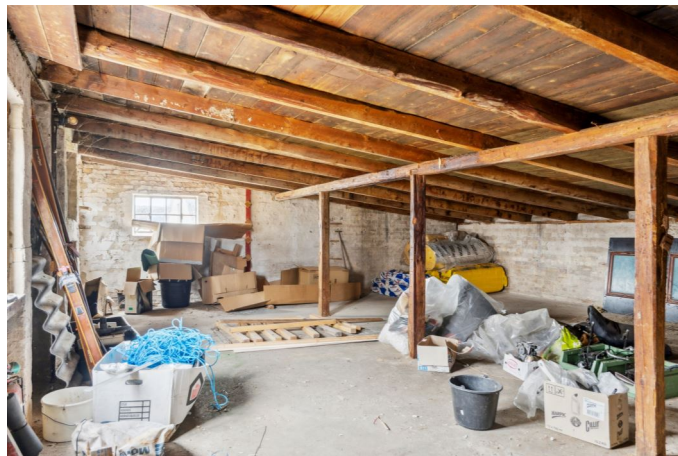
Dato: 26.01.2026



Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 26.01.2026



Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

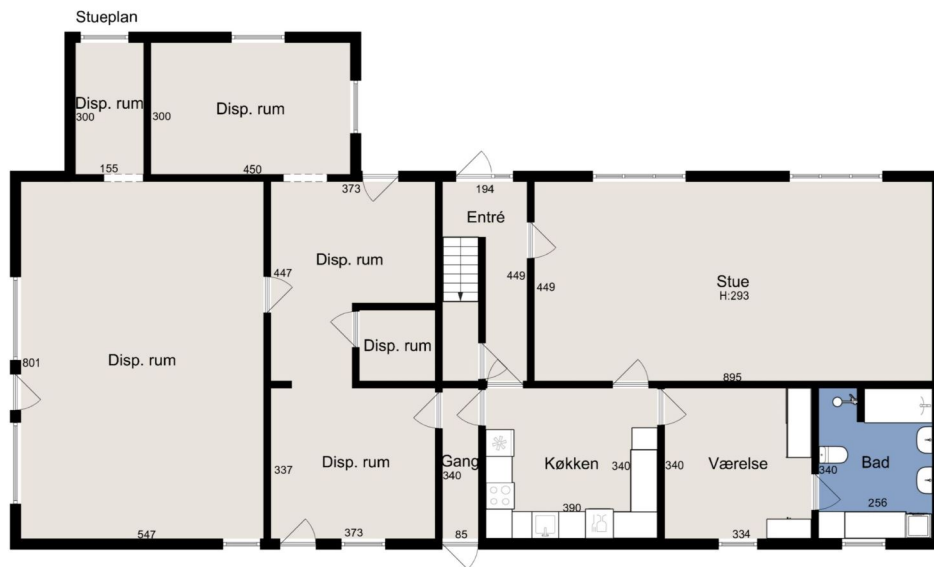
Dato: 26.01.2026



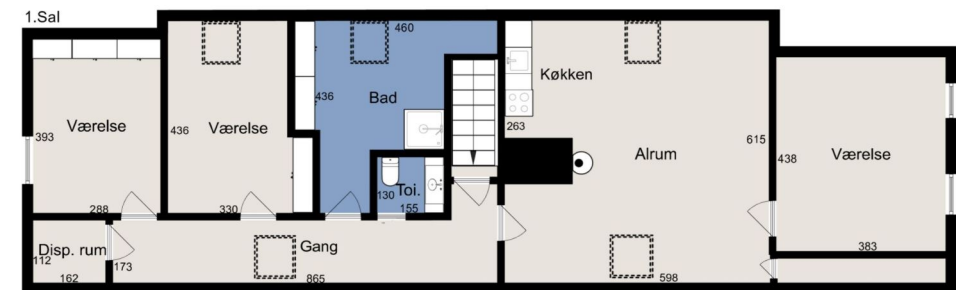
Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 26.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 26.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 26.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	17 b Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.:	5386972
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1890

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.016.000 kr.
Grundværdi:	323.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	812.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	258.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.004 m ²
Boligareal i alt:	209 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	117 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	118 m ²
Udhus:	150 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034

Kommuneplanramme B 15.12 Boligområde Lendemarke

Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.08.1956 lbnr. 935249-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29_F-M_375

Nr. 2 lyst d. 27.10.1977 lbnr. 935250-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Om resp se akt Filnavn: 29_B-M_358

Nr. 3 lyst d. 28.12.1998 lbnr. 30486-29 Tillægstekst Dok om huslejekontrol

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine, keramisk komfur, køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 26.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S Kundeservice Erhverv
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 62.400 Forbrug: 3.000,00 liter

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn + luft til luft varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fyringsolie kr. 40.600

El til opvarmning kr. 21.800

Sælger har de sidste 5 år benyttet den luft til luft varmepumpe der er installeret.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 26.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.145	Kontantpris/udbetaling	kr.	749.000
Grundskyld	kr.	3.488	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Husforsikring	kr.	5.800	I alt	kr.	755.350
Renovation	kr.	2.937	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.		
Skorstensfejning	kr.	583			
Rottebekæmpelse	kr.	255			
Ejerudgift i alt 1 år		17.209			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.075 md./ 48.906 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.324 md./ 39.885 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: 21.01.2026
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

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: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 26.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 5, jf. FBB.

At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

Brændeovn

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/fjernes og skorstenen må ikke benyttes, jf. skorstensfejerbesvarelse. Køber må forvente omkostninger hertil.

Olietank ulovlig - Køber overtager

På ejendommen forefindes to ulovlige olietanke som skal sløjfes/udskiftes i henhold til reglerne i olietankbekendtgørelsen. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejerskifteforsikringstilbud kan ikke opnås

Køber har i forbindelse med handlen fået udleveret en tilstandsrapport, elinstallationsrapport samt oplysning om ejerskifteforsikring. På baggrund af ejendommens fysiske tilstand, har forsikringsselskabet givet afslag på tilbud om ejerskifteforsikring. I denne forbindelse gøres køber særligt opmærksom på, at sælger i henhold til § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. har opfyldt sine forpligtelser, og dermed er fritaget af det 10-årige ansvar for bygningens fysiske mangler samt ansvar for bygningens el-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer. Der henvises i øvrigt til købsaftalens afsnit 5.



Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 26.01.2026

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.