



REAL

Enighedsvej 11, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	126
Kontant	1.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.264	Grund m ²	567
Byggeår	1914	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3774**

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: Enighedsvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3774
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 14.08.2026



Villa i Lendemarke klar til indflytning

Smukt moderniseret villa på rolig villavej i Lendemarke med gåafstand til naturskønne omgivelser.

Boligen fremstår indflytningsklar med gennemførte moderniseringer og flotte materialevalg.

Nyt solcelleanlæg fra 2024 med 10 kW batterilagring og flot energimærke C.

Lys og velindrettet bolig med stor opholds- og spisestue, tre gode værelser og dejlig have.

Attraktiv beliggenhed tæt på Steges handelsliv, skole, daginstitutioner og hverdagens faciliteter.

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: Enighedsvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3774
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 14.08.2026

Smukt moderniseret villa med nyt solcelleanlæg og 10 kW batteri

Drømmer du om en indflytningsklar villa, hvor de store investeringer allerede er foretaget? Så er denne gennemrenoverede og velholdte ejendom på en rolig villavej i Lendemarke et oplagt valg.

Boligen ligger med gåafstand til naturskønne, rekreative områder og samtidig tæt på Steges hyggelige handelsliv, flere supermarkeder, daginstitutioner og hverdagens øvrige faciliteter. Her får du en attraktiv kombination af grønne omgivelser og en central beliggenhed.

Ejendommen er løbende moderniseret med fokus på kvalitet, funktionalitet og energiforbedringer. Senest er der i 2024 installeret et moderne solcelleanlæg med 10 kW batterilagring, som bidrager til et lavere energiforbrug og understøtter boligens flotte energimærke C.

Gennem årene er boligen blevet opdateret med blandt andet betontag fra 2012, en nyere indrettet 1. sal med nyere vinduer fra samme år samt løbende udskiftning af døre og vinduer. Der blev etableret fjernvarme og monteret nyt køkken i 2007, mens bryggerset blev moderniseret i 2017 med gulvvarme og god skabsplads. Derudover er den udvendige kloak udskiftet i 2016, garagetaget fornyet i 2015, og i 2020 blev der opført et nyt udhus samt lagt nye tage på bryggers og udhus. Haven blev anlagt med en stor fliseterrasse i 2016 og indkørsel er i 2025 belagt med flotte fliser.

Indenfor bydes du velkommen i en lys entré med adgang til et pænt badeværelse med både badekar og bruser samt et praktisk disponibelt rum til opbevaring. Køkkenet har udsigt over haven og ligger i åben forbindelse med det rummelige bryggers, hvor der er god skabsplads og gulvvarme.

Fra forstuen med smukke massive plankegulve åbner franske døre op til den store spise- og opholdsstue. Her skaber de flotte trægulve en hyggelig stemning, mens de gode opholdsarealer giver plads til både hverdagsliv og gæster. På førstesalen finder du tre lyse værelser med synlige loftsbjælker, loft til kip og et flot lysindfald fra Velux-vinduer og kvist.

Udendørs er der en stor indkørsel med plads til flere biler, campingvogn eller båd. Haven er anlagt, så den er nem at holde, og den store, solrige fliseterrasse danner en skøn ramme om udelivet med direkte adgang fra bryggerset.

Til ejendommen hører desuden en garage med støbt gulv og gode opbevaringsmuligheder samt et praktisk udhus med plads til havemøbler, grill og haveredskaber.

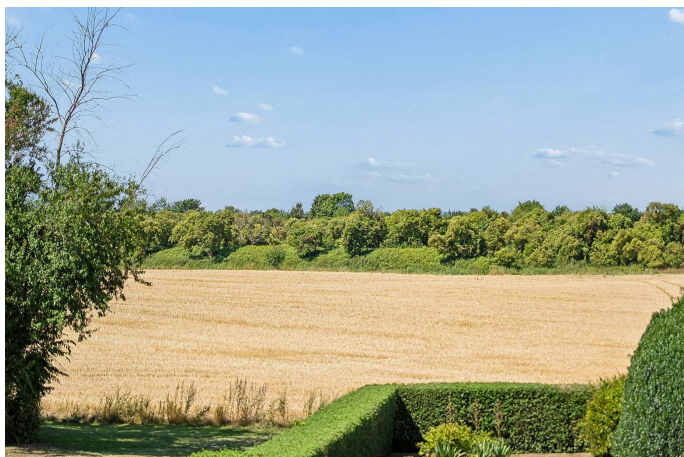
Her får du en gennemført villa, hvor moderniseringer, energiforbedringer og en attraktiv beliggenhed går hånd i hånd. En bolig, der er klar til nye ejere, som ønsker at flytte direkte ind og nyde et hjem, hvor de store investeringer allerede er foretaget.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage. Kontakt os på telefon 72 17 07 72 for en aftale.

Adresse: Enighedsvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3774
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 14.08.2026



Udsigt



Terrasse



Set fra haven



Set fra vejen



Have

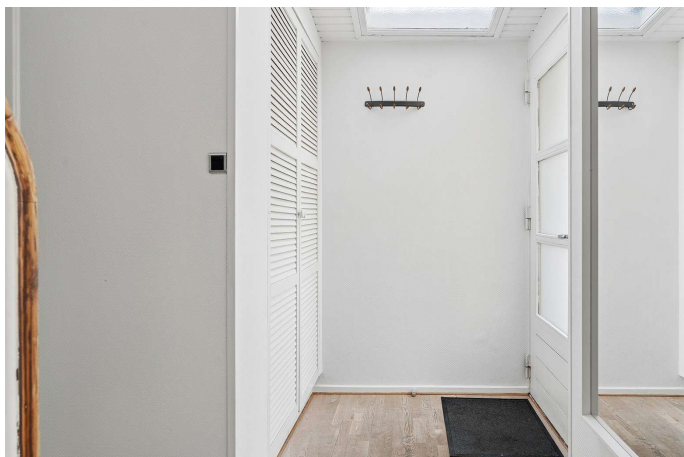


Udendørs

Adresse: Enighedsvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3774
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 14.08.2026



Entré



Køkken



Stue



Stue



Indendørs



Værelse

Adresse: Enighedsvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3774
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

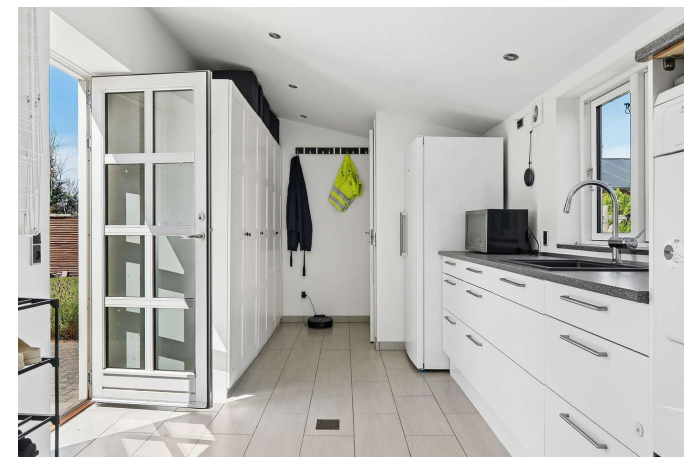
Dato: 14.08.2026



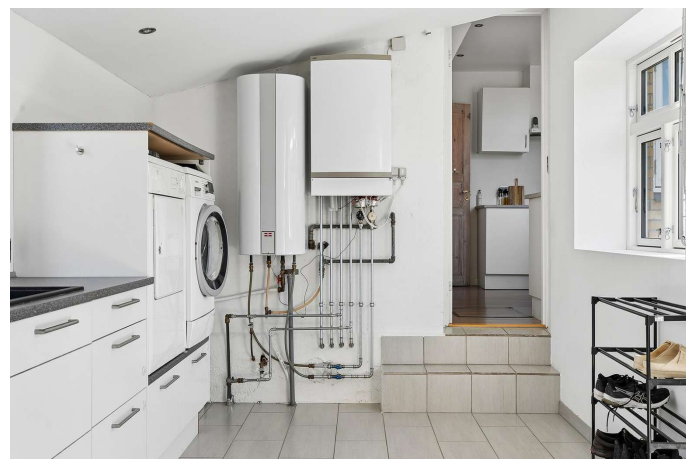
Værelse



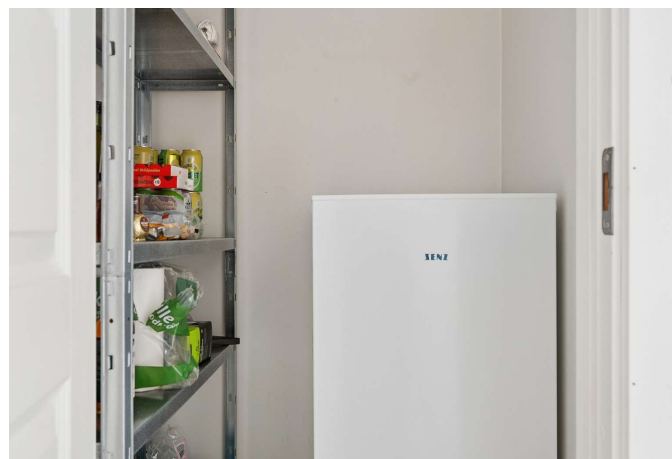
Værelse



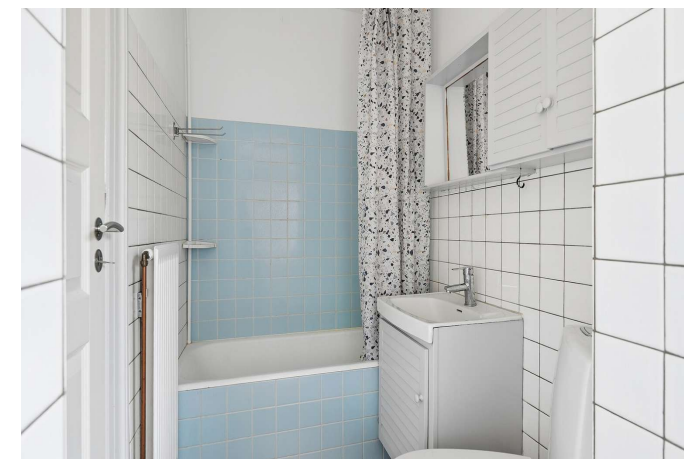
Bryggers



Bryggers



Bryggers

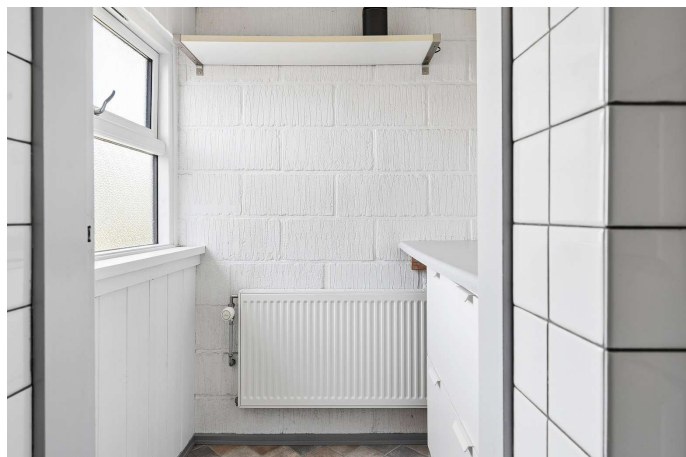


Badeværelse

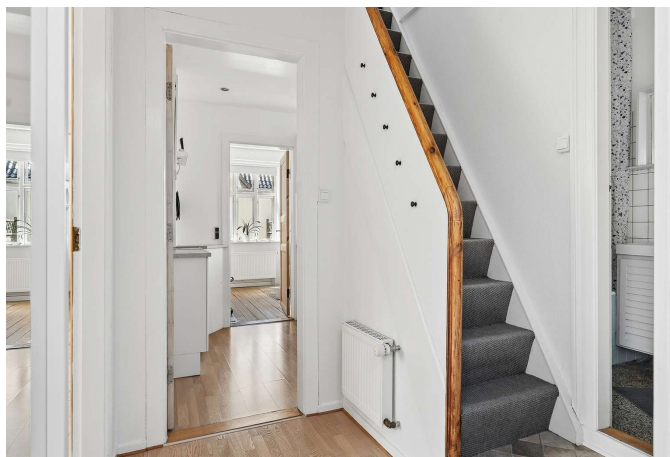
Adresse: Enighedsvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3774
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 14.08.2026



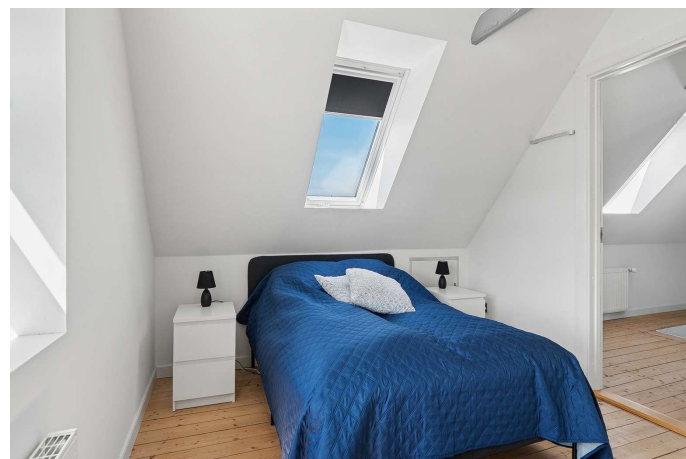
Badeværelse



Gang



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Enighedsvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3774
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 14.08.2026



Terrasse



Have



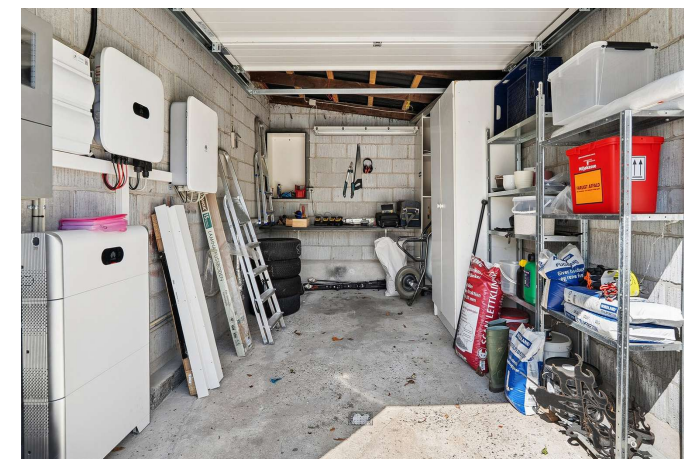
Terrasse



Terrasse



Set fra indkørsel



Garage

Adresse: Enighedsvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

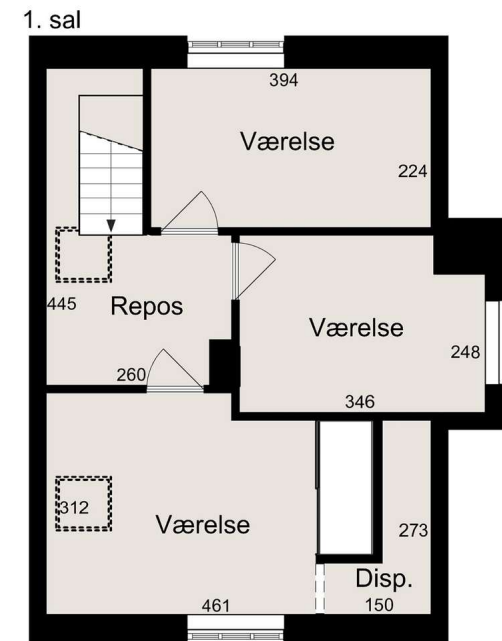
Sagsnr.: 611-3774
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 14.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



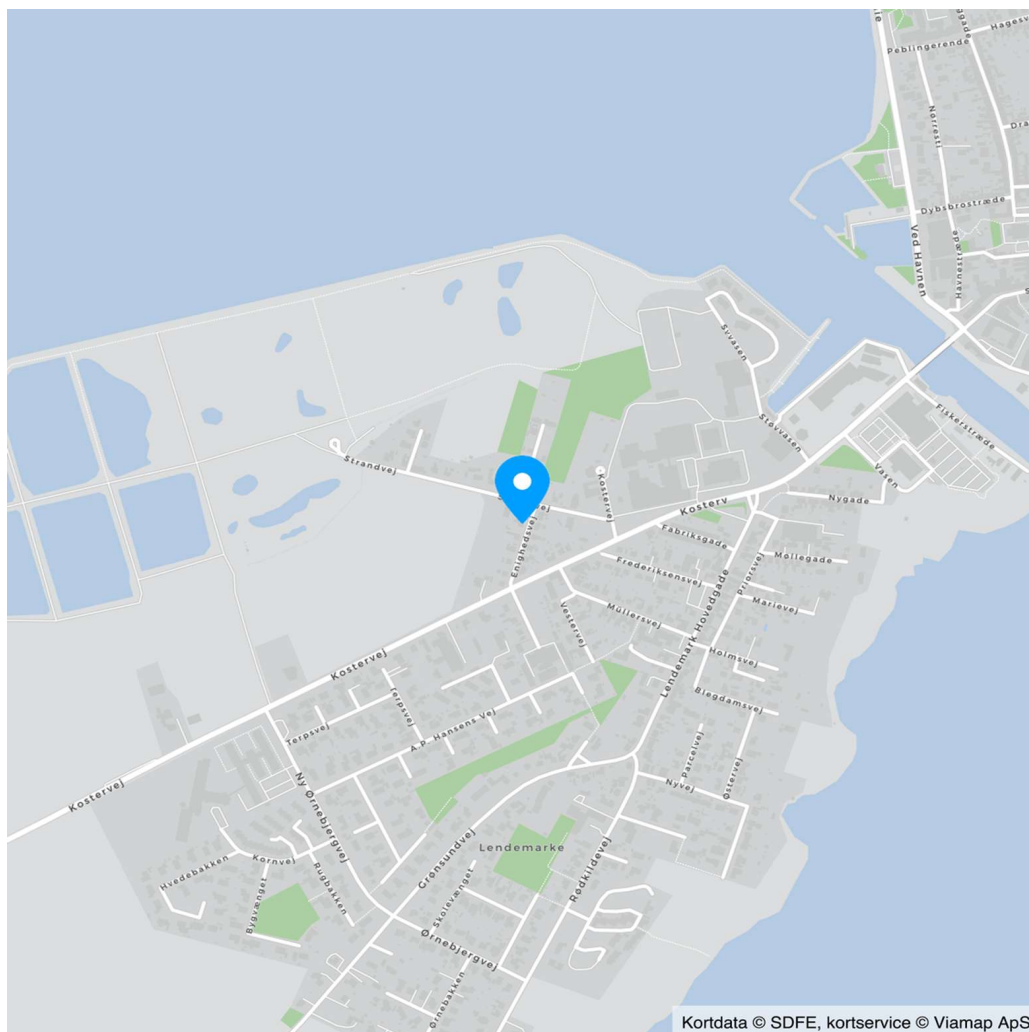
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

Adresse: Enighedsvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3774
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 14.08.2026





Adresse: Enighedsvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3774
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 6ap Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.: 5386932
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 978.000
Grundværdi: 286.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 782.400
Grundlag for grundskyld: 228.800

Arealer**

Grundareal: 567 m²
Boligareal i alt: 126 m²
Øvrige arealer:
Garage: 23 m²
Udhus: 12 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: 29.04.1918 - Dok om brønd mv
- Nr. 2: 29.04.1918 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan B 15.09 - Boligområde Lendemarke

Tilbehør:

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

Køleskab (Blomberg), Emhætte (Thermex), Komfur (Bosch, keramisk), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (AEG), Fryser (bryggers)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Enighedsvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3774
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 7, 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.500 Forbrug: 19 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Områdeklassificering

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

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 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 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.

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Enighedsvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3774
 Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.990	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.089	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	148	I alt	kr.	1.312.717
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	15.164		

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.138 md. / 85.661 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.669 md. / 68.028 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Enighedsvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 611-3774
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 14.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 815.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.