

REAL



## Lendemark Hovedgade 19, 4780 Stege

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>151</b>
Kontant	<b>995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.152</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>977</b>
Byggeår	<b>1900</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **611-2320**

**RealMæglerne** Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / [www.realmaeglerne.dk/stege](http://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: Lendemark Hovedgade 19, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-2320  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 30.04.2026



### Rødstensvilla i Lendemarke med masser af gode kvadratmeter

Er du på udkig efter en rummelig villa med god plads til familien?

Og sætter du pris på en beliggenhed nær Stege by med alle dens muligheder?

Er du samtidig ikke bange for at tage handsken op og få ordnet det sidste på ejendommen, så er Lendemark Hovedgade 19 den helt rette ejendom for dig.

**RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS fremviser alle ugens dage. Kontakt os på telefon 72 17 07 72 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: Nicolaj Thorsbro



---

Adresse: Lendemark Hovedgade 19, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-2320  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 30.04.2026

---

### **Rødstensvilla i Lendemarke med masser af gode kvadratmeter**

Her udbydes en rummelig bolig, som siden 2004 generelt er istandsat og renoveret med respekt for den oprindelige byggestil. Her er god plads - med 4 reelle værelser henvender boligen sig til køberen der ønsker sig udfoldelsesmuligheder med plads til f.eks. kontor/børneværelser/hobbyrum eller hjemmearbejdsplads.

Ejendommen fremstår med tag af betontagsten, overvejende energiruder og døre, opvarmes med fjernvarme og indvendigt skal pænt lyst køkken og nyere badeværelse fremhæves sammen med nyere indrettet stueetage samt nyindrettede værelser på 1. sal.

Indrettet med indgang via veranda fra husets opførelsestidspunkt, gang med fordeling til værelse, lyst åbent køkken med gulvvarme, stor rummelig og højloftet stue. Fra stue udgang til såvel overdækket gårdmiljø samt til forhaven med terrasse. Mellemgang med adgang til stort badeværelse med gulvvarme og bruseniche samt nyere indrettet soveværelse.

1. salen indeholder fordelingsgang til to store lyse børneværelser samt yderligere et disponibelt rum, som tidligere har været et badeværelse. Her skal køber selv være indstillet på at istandsætte.

Desuden indkørsel med plads til et par biler, en båd eller campingvogn samt ældre værksted med grav. Skønt lukket gårdmiljø samt nem anlagt have med græsplæne med aftensol og plads til boldspil. Fra den overdækkede terrasse er der desuden adgang til stort praktisk vaskerum / bryggers.

Ejendommen er langt de fleste steder renoveret og moderniseret, hvilket giver køber mulighed for selv at præge de sidste steder hvor ejendommen lige mangler det sidste.

En reel og rummelig bolig til den pladskrævende familie der vil bo centralt.

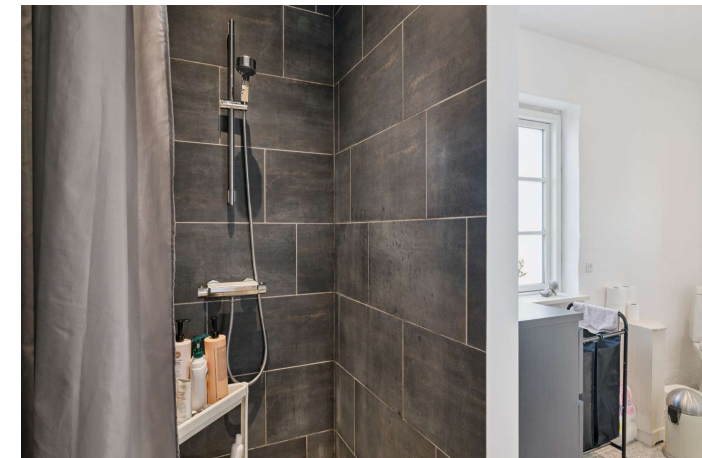
**RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS fremviser alle ugens dage. Kontakt os på telefon 72 17 07 72 for en aftale.**



Adresse: Lendemark Hovedgade 19, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-2320  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 30.04.2026

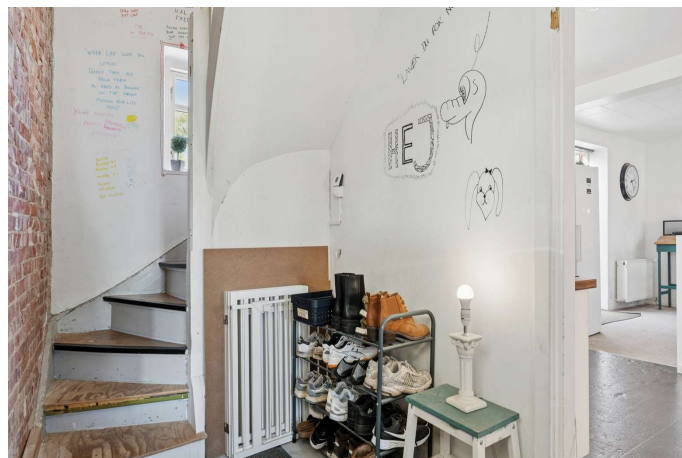
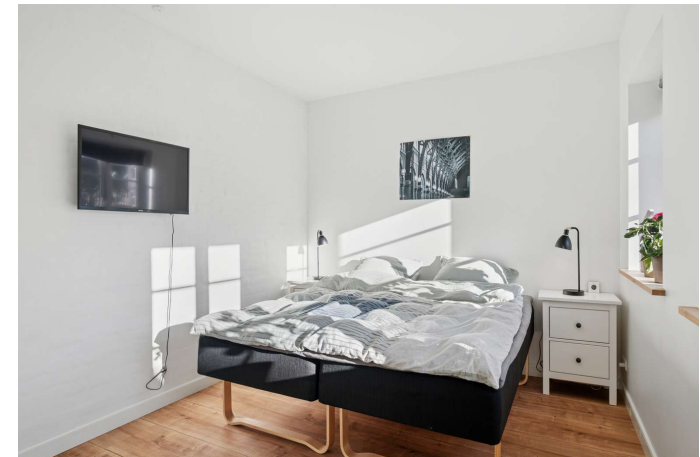




Adresse: Lendemark Hovedgade 19, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-2320  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 30.04.2026





Adresse: Lendemark Hovedgade 19, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-2320  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 30.04.2026



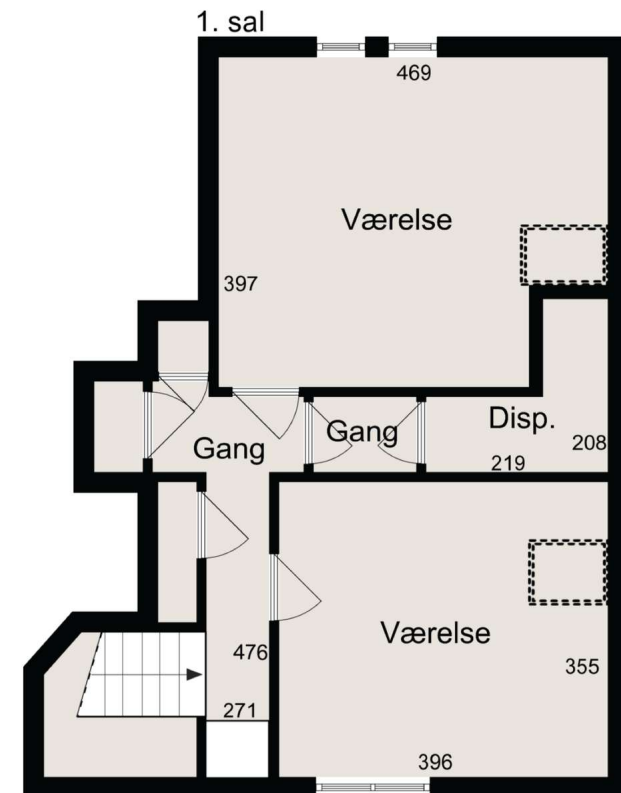
Adresse: Lendemark Hovedgade 19, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-2320  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 30.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Lendemark Hovedgade 19, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-2320  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 3d Lendemarke, Stege Jorder  
BFE-nr.: 5386603  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1900

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 747.000  
Grundværdi: 204.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 597.600  
Grundlag for grundskyld: 163.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 977 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 151 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 40 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 17.07.1899 - Dok om vej mv -  
- Nr. 2: 27.10.1977 - Dok om byggelinier mv, Om resp se akt

**Planer**

Kommuneplan B 15.12 - Boligområde Lendemarke

Tilbehør:

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

Electrolux køleskab, Bosch fryser, emhætte, Electrolux ovn, Samsung kogeplade, Bosch opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lendemark Hovedgade 19, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-2320  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Det Faglige Hus 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 6, 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.: 17.900 Forbrug: 22 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2022

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 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"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Lendemark Hovedgade 19, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-2320  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.048	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.203	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	1.002.850
Rottebekæmpelse	kr.	160	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.		
Husforsikring	kr.	5.473			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.821			

**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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.477 md. / 65.718 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.349 md. / 52.184 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: 08.04.2026

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: Lendemark Hovedgade 19, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-2320  
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 30.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 863.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 39.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 275.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.