

REAL



A P Hansens Vej 28, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.335	Grund m ²	957
Byggeår	1977	Energimærke	B

Sagsnr. **611-3671**

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: A P Hansens Vej 28, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3671
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 21.04.2026



Velindrettet étplansvilla i et roligt villakvarter

- Rolig beliggenhed i attraktivt villakvarter tæt på skole, indkøb og offentlig transport
- 120 m² veludnyttet étplansvilla med funktionel planløsning
- Lys stue med udestue og udgang til solrig, sydvendt have
- Ugeneret grund op til grønt område – masser af luft, leg og afslapning

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - Book en fremvisning på tlf. 72170772

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



Adresse: A P Hansens Vej 28, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3671
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 21.04.2026

Velindrettet étplansvilla i et roligt villakvarter

Velkommen til A P Hansens Vej 28 i Lendemarke – en velindrettet étplansvilla fra 70'erne, beliggende i et roligt og familievenligt villakvarter omgivet af grønne områder.

Boligen rummer 120 gode og funktionelle kvadratmeter, der er optimalt udnyttet. Du bydes velkommen i en entré med fordelingsgang, som giver adgang til husets værelsesafdeling med to gode værelser, et soveværelse samt et badeværelse med både brus og badekar. Derudover findes et praktisk gæstetoilet.

Hjemmets hjerte er det hyggelige spisekøkken, som ligger i naturlig forbindelse med det anvendelige bryggers. Den lyse og indbydende opholdsstue har et skønt lysindfald og direkte udgang til udestue, som forlænger udesæsonen betydeligt.

Fra stuen er der også adgang til den sydvendte have, som er ugeneret og grænser op til et grønt græsareal – perfekt til både afslapning og leg i trygge omgivelser.

Boligen opvarmes med fjernvarme.

Lendemarke er et attraktivt område med gode lokale faciliteter, herunder skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder. Samtidig er der kort afstand til offentlig transport, hvilket gør hverdagen nem og bekvem.

En ideel bolig for familien eller dem, der ønsker fredelige omgivelser med naturen tæt på.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage - Book en fremvisning på tlf. 72170772

Adresse: A P Hansens Vej 28, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3671
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 21.04.2026



Bryggers



Køkken



Køkken



Entre



Gæstetoilet



Værelse

Adresse: A P Hansens Vej 28, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3671
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 21.04.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Stue



Stue



Indendørs

Adresse: A P Hansens Vej 28, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3671
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 21.04.2026



Stue



Terrasse



Udsigt



Set fra haven



Have



Have

Adresse: A P Hansens Vej 28, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3671
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 21.04.2026



Have



Facade



Indkørsel



Adresse: A P Hansens Vej 28, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

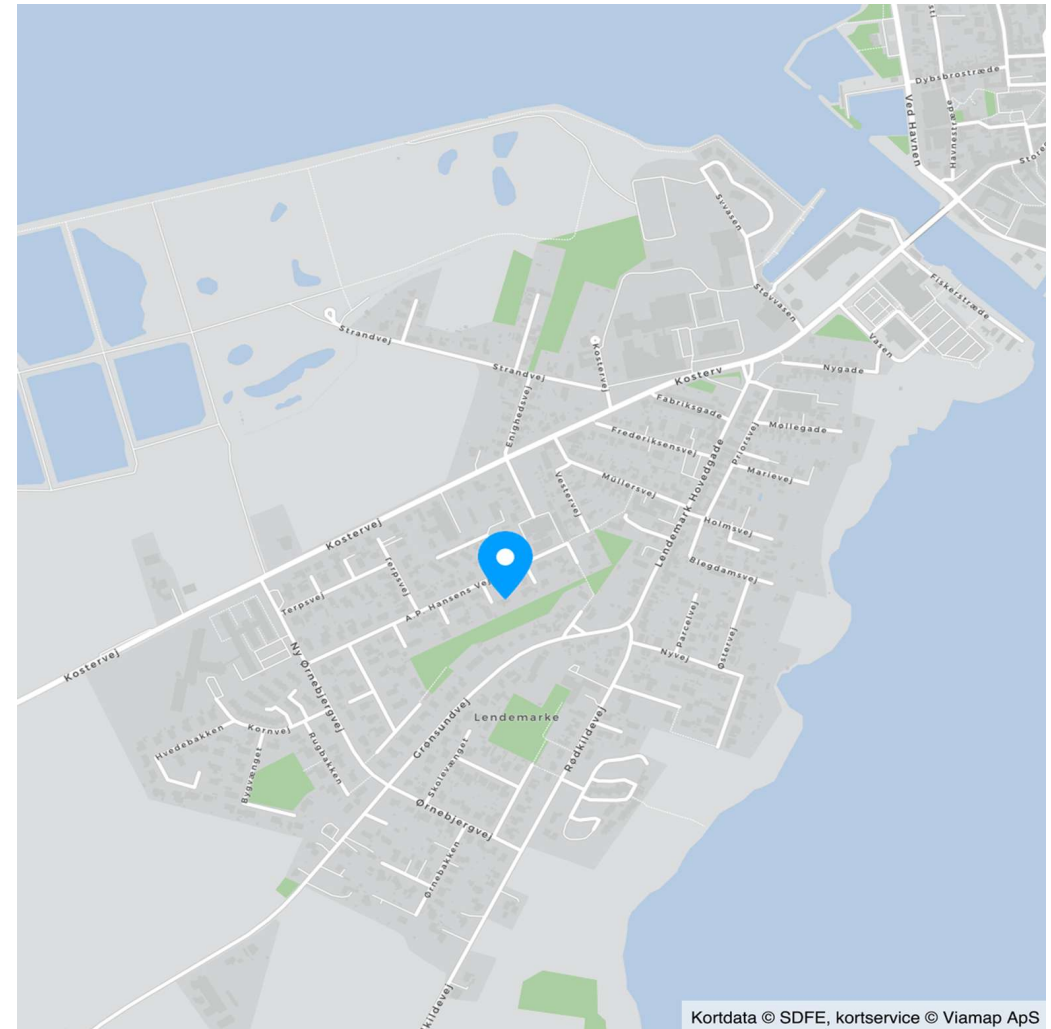
Sagsnr.: 611-3671
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 21.04.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: A P Hansens Vej 28, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3671
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 3bg Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.: 5386658
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 959.000
Grundværdi: 303.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 767.200
Grundlag for grundskyld: 242.400

Arealer**

Grundareal: 957 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Carport: 22 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: 05.09.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod uden-dørs antenner mv

Planer

Kommuneplan B 15.09 - Boligområde Lendemarke

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: A P Hansens Vej 28, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3671
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

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

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 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.

Spildevand Vordingborg Kommune

Vordingborg forsyning har oplyst at der er planlagt separat kloakering i området, med planlagt ikrafttrædelse år 2027.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.600 Forbrug: 12 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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 brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: A P Hansens Vej 28, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3671
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.913	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.272	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation, anslået	kr.	3.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.211.696
Husforsikring	kr.	5.684			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.019			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.561 md. / 78.730 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.210 md. / 62.521 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: A P Hansens Vej 28, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3671
Ejerudgift/md.: kr. 1.335

Dato: 21.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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.