

REAL



Lauritz Larsens Vej 22, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	129
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.527	Grund m2	874
Byggear	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3587**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

Salgsopstilling

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

CVR-nr. 36068868

Storegade 23 / 4780 Stege

Tlf. 72170772 / 4780@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/stege

REAL

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: Lauritz Larsens Vej 22, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3587
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

Velindrettet étplanshus med god plads

En gennemtænkt planløsning med stor entré, tre regulære værelser, to toiletter og åbne, lyse opholdsrum – perfekt til både børnefamilien og dem, der ønsker bekvemmeligheden ved ét plan.

Stort og lyst køkken-alrum med moderne køkken

Det nyere køkken i hvide elementer fremstår stilrent og indbydende, og det åbne alrum giver masser af plads til samvær og fælles madlavning.

Sydvendt terrasse og nem, hyggelig have

Den store træterrasse mod syd forlænger sommeren, og haven er anlagt med fokus på let vedligehold – perfekt til både afslapning og leg.

Attraktiv beliggenhed tæt på Stege og naturen

Lendemarke tilbyder trygge omgivelser med kort afstand til skole, indkøb og offentlig transport – samtidig er du tæt på Stege Nor og smuk, møns natur.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på tlf. 72170772 allerede i dag og book en fremvisning!

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: Lauritz Larsens Vej 22, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3587
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 14.01.2026

Velindrettet og rummelig etplansvilla i naturrige omgivelser tæt på Stege

Velkommen til Lauritz Larsens Vej 22, en lys og velholdt etplansvilla beliggende i i rolige omgivelser i Lendemarke, lige uden for Stege på skønne Møn. Her får du en bolig med masser af plads, god indretning og en skøn have – perfekt til både børnefamilien, det modne par eller dig, der drømmer om et hjem med ro, natur og samtidig nem adgang til byens faciliteter.

Huset byder på en stor og indbydende entré med opbevaringsplads, tre gode og regulære værelser samt et moderne badeværelse med stor bruseniche og gulvvarme. Desuden et gæstetoilet. Det store, lyse køkken-alrum er husets naturlige samlingspunkt – her er der god plads til madlavning og samvær, og det stilrene køkken i hvide elementer fremstår pænt og tidssvarende. I åben forbindelse ligger den rummelige stue, som nemt rummer både sofaafdeling og spiseplads til hele familien. Fra stuen er der direkte udgang til en stor sydvendt træterrasse – perfekt til grill, afslapning og sommeraftener i haven.

Derudover byder boligen på et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og ekstra opbevaringsmuligheder. Huset opvarmes med fjernvarme og der er desuden installeret luft til luft varmepumpe.

Haven er primært udlagt med græs og kræver minimal vedligeholdelse – der er god plads til leg, boldspil og hyggelige stunder. Foran huset finder du en stor, stenbelagt indkørsel med plads til flere biler.

Lendemarke er en fredelig og velfungerende landsby i gåafstand til Stege, hvor du finder både indkøb, skole, daginstitutioner og et aktivt lokalsamfund. Naturen er tæt på med smukke gåture langs Stege Nor, og der er kort afstand til offentlig transport. Motorvejsforbindelsen mod København og Nykøbing Falster nås på ca. 20 minutter i bil.

Alt i alt en indflytningsklar bolig med en god planløsning, nem have og en attraktiv central beliggenhed.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på tlf. 72170772 allerede i dag og book en fremvisning!

Adresse: Lauritz Larsens Vej 22, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3587
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 14.01.2026



Adresse: Lauritz Larsens Vej 22, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3587
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 14.01.2026



Adresse: Lauritz Larsens Vej 22, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3587
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 14.01.2026



Adresse: Lauritz Larsens Vej 22, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3587
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 14.01.2026



Adresse: Lauritz Larsens Vej 22, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3587
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 14.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Adresse: Lauritz Larsens Vej 22, Lendemarke, 4780 Stege
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3587
 Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vordingborg
 Matr.nr.: 3 ax Lendemarke, Stege Jorder
 BFE-nr.: 5386647
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1974

Arealer*

Grundareal: 874 m²
 Boligareal i alt: 129 m²
 Øvrige arealer:
 Carport: 25 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 975.000 kr.
 Grundværdi: 303.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 780.000 kr.
 Grundlag for grundskyld: 242.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
 Kommuneplanramme B 15.09 Boligområde Lendemarke
 Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.07.1967 lbnr. 934600-29 Tillægstekst Dok om vej mv Servitutten findes ikke i akten. Bestilles på Landsarkivet/Rigsarkivet. Udtagelsesdato 17.08.1981 - Filnavn: 29_A-M_301
 Nr. 2 lyst d. 23.05.1973 lbnr. 4960-29 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 29_G-M_107
 Nr. 3 lyst d. 06.08.1973 lbnr. 8077-29 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv Filnavn: 29_K-M_239
 Nr. 4 lyst d. 21.03.1974 lbnr. 934601-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod udendørs antenner mv
 Nr. 5 lyst d. 27.10.1977 lbnr. 934602-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Om resp se akt Filnavn: 29_B-M_358
 Nr. 6 lyst d. 17.08.1981 lbnr. 934603-29 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Om resp se akt Filnavn: 29_C-M_100

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Køleskab - Ukendt (Mangler håndtag), Fryser - AEG, Emhætte - Elica, Ovn - Junker, Kogeplader - Leonard, Opvaskemaskine - Bosch.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lauritz Larsens Vej 22, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3587
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 14.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplan Vordingborg Kommune

Der er jf. ejendomsdatarapporten planlagt separatkloakeret på ejendommen, med planlagt ikrafttrædelse år 2024.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft varmepumpe
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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Lauritz Larsens Vej 22, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3587
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.978	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	3.272	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	7.979	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	1.613.946
Rottebekæmpelse	kr.	161			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

18.328

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.606 md./ 103.276 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.020 md./ 84.243 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: 14.01.2026 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: Lauritz Larsens Vej 22, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 611-3587
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 14.01.2026

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
Realkredit Danmark/4% Obligationslån	Obligationslån	1.055.220	1.055.220	1.057.605	DKK	4	74.955	24,50	4,66			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.