



REAL

Lauritz Larsens Vej 16, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	138
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.376	Grund m2	869
Byggear/ombygget	1973/1983	Energimærke	C

Sagsnr. **611-2426**

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: Lauritz Larsens Vej 16, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2426
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 15.09.2025



Beskrivelse:

Et trygt hjem til den aktive børnefamilie – klar til indflytning

Er du på udkig efter en rummelig familievilla i et trygt, børnevenligt kvarter?

Og gør det ikke noget, at børnene kan lege frit på en stille, lukket vej uden gennemkørende trafik?

Ser du det samtidig som en fordel, at der er kort afstand til både skole, indkøb og fritidsaktiviteter?

Så skal du ikke snyde dig selv for at kigge nærmere på Lauritz Larsens Vej 16.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for aftale om fremvisning - vi fremviser alle ugens dage.

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: Lauritz Larsens Vej 16, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2426
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 15.09.2025

Et trykt hjem til den aktive børnefamilie – klar til indflytning

Forestil jer en hverdag, hvor børnene cykler trykt på den stille, lukkede vej, hvor naboerne hilser, og hvor I har både natur med grønne områder, skole, fritidsaktiviteter og indkøb inden for få minutters afstand. På Lauritz Larsens Vej 16 får I netop det – og meget mere.

Her får I en velholdt og moderne etplansvilla, som med sine fire lyse værelser giver plads til hele familien – både de store, små og måske et hjemmekontor. Planløsningen er skabt til familieliv: et dejligt køkken i åben forbindelse med stuen, hvor madpakker smøres, lektier laves og hverdagen leves sammen.

Fra stuen er der direkte adgang til den hyggelige havestue – et ekstra opholdsrum, hvor I kan nyde en kop kakao på en kold vinterdag eller åbne døren ud til terrassen på lune sommeraftener. Haven er en stor, solrig hjørnegrund med masser af plads til trampolin, fodboldmål eller bare fri leg på græsset. Den tætte hæk giver privatliv, så hele familien kan slappe af og nyde livet ude.

Hverdagen bliver nem med et praktisk bryggers med egen indgang – perfekt til mudrede gummistøvler efter en tur i skoven – og en carport, hvor bilen kan holde tørt. Der er også god plads til opbevaring i de to udhuse, uanset om det er værktøj, cykler eller havespil, der skal gemmes væk.

Beliggenheden er ideel for børnefamilien: fredeligt parcelhuskvarter i Lendemark, men stadig tæt på alt det, Stege har at byde på. Her får I ro, tryghed og fællesskab – og et hjem, der kan rumme alle jeres planer for fremtiden.

Lauritz Larsens Vej 16 – her er der plads til at leve familielivet fuldt ud.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for aftale om fremvisning - vi fremviser alle ugens dage.

Adresse: Lauritz Larsens Vej 16, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2426
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 15.09.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Lauritz Larsens Vej 16, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2426
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 15.09.2025



Udestue



Udestue



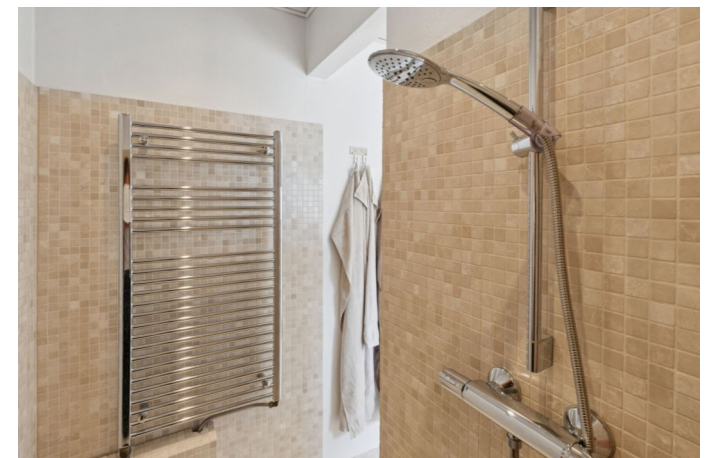
Udsigt



Toilet



Toilet



Badeværelse

Adresse: Lauritz Larsens Vej 16, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2426
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 15.09.2025



Soveværelse

Arbejdsværelse



Arbejdsværelse

Stue

Bryggers

Adresse: Lauritz Larsens Vej 16, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2426
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 15.09.2025



Terrasse



Terrasse



Set fra haven



Have



Set fra haven



Udendørs

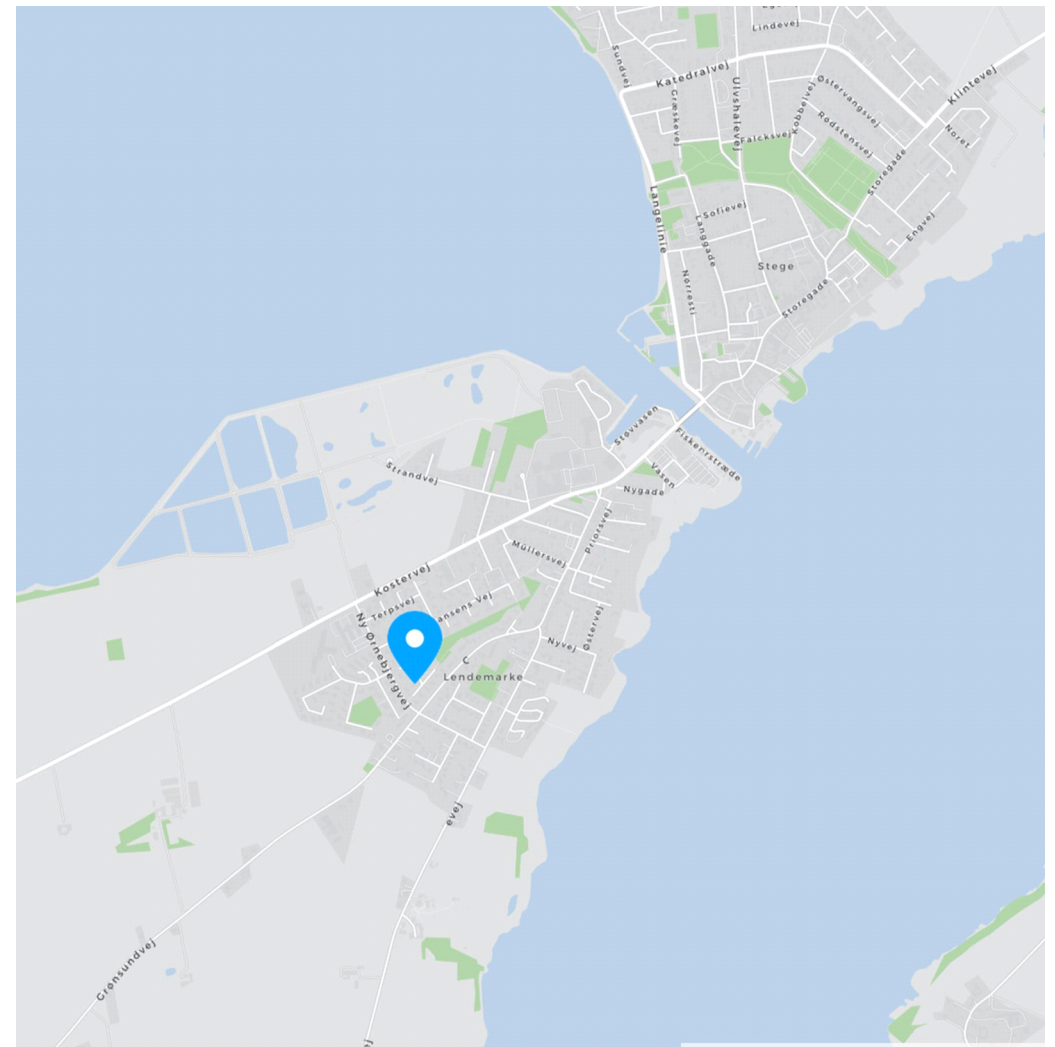
Adresse: Lauritz Larsens Vej 16, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2426
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 15.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Lauritz Larsens Vej 16, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2426
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 15.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	3 an Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.:	5386638
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.056.000 kr.
Grundværdi:	307.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	844.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	245.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	869 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	23 m ²
Carport:	12 m ²
Udhus:	14 m ²
Udhus:	9 m ²
Drivhus:	9 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

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034
B 15.09 Boligområde Lendemarke
Planstrategi 2019.

Servitut:

Nr. 1 lyst d. 22.01.1974 lbnr. 843-29-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse mv, forbud mod udendørs antenner mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, Liebherr. Ovn, Voss. Glaskeramisk komfur, Gram. Emhætte, ukendt. Opvaskemaskine, Siemens. Tørretumbler, AEG.
Vaskemaskine, Bosch.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lauritz Larsens Vej 16, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2426
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 15.09.2025

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 17,06 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
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 gult hus og rødt hus.
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.
Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakseparering
Jf. ejendomsdatarapport fra Vordingborg Kommune ligger ejendommen i et område, som ultimo 2024 forventes kloaksepareret. Køber skal forvente en udgift til denne omlægning.

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.

Adresse: Lauritz Larsens Vej 16, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2426
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 15.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.308	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.316	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	5.236	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	1.513.772
Rottebekæmpelse	kr.	159			

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

16.508

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.117 md./ 97.399 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.442 md./ 77.301 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 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: 10.09.2025 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 16, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-2426
Ejerudgift/md.: kr. 1.376

Dato: 15.09.2025

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
Nordea kredit/5% Obligationslån	Obligationslån	479.000	479.000	489.907	DKK	5	27.370	25,50	5,60			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.