

REAL



Skolevænget 11, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	92
Kontantpris	1.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.190	Grund m2	776
Byggear	1965	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3612**

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: Skolevænget 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3612
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 19.01.2026



Beskrivelse:

En Velholdt bolig med muligheder

Skolevænget 11 er en bolig, der giver dig en fantastisk base for at udforske alt, hvad Møn har at tilbyde – både med hensyn til fritid, natur og byliv. Er du på udkig efter en villa, hvor både beliggenhed og boligkvalitet går hånd i hånd? Så er denne bolig et oplagt valg.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på tlf. 72170772 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: Skolevænget 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3612
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 19.01.2026

Velbeliggende etplansvilla i Lendemarke

Denne lyse og indbydende etplansvilla på Skolevænget 11 i Lendemarke er den ideelle bolig for den moderne familie, der ønsker at bo tæt på både natur og byens faciliteter. Villaen er centralt beliggende i Lendemarke, kun en kort afstand fra Stege by, som byder på et væld af muligheder for både børn og voksne.

Beliggenheden giver nem adgang til både daginstitutioner og indkøbsmuligheder, så hverdagen bliver praktisk og bekvem. Stege by er kun en kort køretur væk, hvor du finder alt fra forretninger og restauranter til biograf, skole og idrætsfaciliteter. Det charmerende havnemiljø er også et plus, hvor du kan nyde en dejlig gåtur langs vandet eller tage et dyp i bølgen blå året rundt.

Boligen byder på en praktisk og funktionel indretning, der både er ideel til hverdagslivet og til hyggelige stunder med familien.

Den store entré er en perfekt velkomst med masser af plads til overtøj og sko og et stort bryggers giver gode muligheder for opbevaring og praktisk anvendelse. Det kan nemt renoveres til et hobbyrum, værksted eller måske endda et ekstra badeværelse, hvilket giver boligen endnu mere fleksibilitet og potentiale.

Fra den lyse og rummelige fordelingsgang har du adgang til badeværelset, der er udstyret med gulvvarme, samt et soveværelse og et ekstra værelse, der kan anvendes til børneværelse, kontor eller gæsteværelse. De lyse rum giver en god følelse af luft og plads. Køkkenet ligger i åben forbindelse til både spise- og opholdsstuen, hvilket skaber et dejligt og socialt rum, hvor man kan være sammen som familie eller med venner. Køkkenet er funktionelt indrettet og giver mulighed for at tilberede måltider, samtidig med at man kan være en del af samværet i de øvrige opholdsrum.

Boligen opvarmes effektivt med fjernvarme, hvilket sikrer en god varmøkonomi året rundt.

En dejlig udestue binder ude og inde sammen. Uderummet er nemt at vedligeholde og giver gode muligheder for udendørs hygge. Her er både et fint drivhus og flere hyggelokke. Den lukkede have giver både privatliv og en god ramme for afslapning og leg. Desuden en stor carport og udhus.

Kontakt os for fremvisning på tlf. 72170772. Vi ser frem til at vise dig denne dejlige etplansvilla, som har potentialet til at blive dit nye hjem.

Adresse: Skolevænget 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3612
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 19.01.2026



Adresse: Skolevænget 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3612
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 19.01.2026



Adresse: Skolevænget 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3612
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 19.01.2026



Adresse: Skolevænget 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3612
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 19.01.2026



Adresse: Skolevænget 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3612
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 19.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	2 cg Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.:	5386574
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	878.000 kr.
Grundværdi:	302.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	702.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	241.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	776 m ²
Boligareal i alt:	92 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	32 m ²
Carport:	25 m ²
Udhus:	10 m ²
Carport:	10 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
Kommuneplanramme B 15.09 Boligområde Lendemarke
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.09.1964 lbnr. 934506-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Om resp se akt
Nr. 2 lyst d. 27.10.1977 lbnr. 934507-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Om resp se akt Filnavn: 29_B-M_358
Nr. 3 lyst d. 17.08.1981 lbnr. 934508-29 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Om resp se akt Filnavn: 29_B-M_100

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skolevænget 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3612
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 19.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug: 19,79 MWh fjernvarme
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 salgsoptillingens 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:

Spildevandsplan Vordingborg Kommune

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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..

Olietank - allerede sløjfet

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten og BBR forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen.

Adresse: Skolevænget 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3612
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 19.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.582	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.262	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	4.323	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	1.210.803
Rottebekæmpelse	kr.	171			

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

14.275

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 6.467 md./ 77.607 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.275 md./ 63.297 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: Skolevænget 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 611-3612
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 19.01.2026

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
Ingen													

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.