



REAL

Lauritz Larsens Vej 7, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	122
Kontant	1.165.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.208	Grund m ²	974
Byggeår	1974	Energimærke	E

Sagsnr. **611-3675**

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: Lauritz Larsens Vej 7, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 611-3675
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 01.04.2026



Rummelig og velindrettet familievilla i rolige omgivelser i Lendemarke

1. Attraktiv og rolig beliggenhed

Beliggende i Lendemarke – et fredeligt villakvarter med stille, lukket vej og grønne områder lige uden for havelågen.

2. Familievenlig planløsning

Boligen rummer hele 4 værelser samlet i en separat afdeling samt et centralt køkken/alrum – ideelt til børnefamilien.

3. Overdækket terrasse og udeliv

Stor, overdækket terrasse der fungerer som en naturlig forlængelse af boligen og giver gode muligheder for at nyde udelivet året rundt.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på tlf. 72170772 for 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 7, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 611-3675
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 01.04.2026

Rummelig og velindrettet familievilla i rolige omgivelser i Lendemarke

Boligen er beliggende i det hyggelige område Lendemarke, kendt for sit fredelige villakvarter, stille lukkede veje og naturskønne omgivelser. Her bor du med grønne arealer lige uden for havelågen – perfekt til både leg, afslapning og gåture i det fri.

Huset byder på en gennemtænkt planløsning med god plads til hele familien. Hjertet i boligen er det indbydende køkken/alrum, som ligger i åben forbindelse med stuen. Her er der god plads til både hverdag og gæster, og giver et naturligt samlingspunkt for familien.

Fra køkkenet er der adgang til en hyggelig stue og spisestue med et dejligt lysindfald samt udgang til en overdækket terrasse, hvor udelivet kan nydes i læ og skygge. Terrassen forlænger boligens opholdsareal og skaber en glidende overgang mellem inde og ude.

Boligen rummer hele fire gode værelser, som er samlet i en separat værelsesafdeling med egen gang. Her er der oplagte muligheder for børneværelser, kontor eller gæsterum. Centralt placeret i huset finder du badeværelset, mens entréen giver en praktisk velkomst med god plads til overtøj og opbevaring.

Derudover byder boligen på et funktionelt bryggers i forbindelse med køkkenet samt et depotrum til ekstra opbevaring.

Kort sagt får du her en velindrettet bolig med masser af plads, gode opholdsrum og en attraktiv beliggenhed i et trygt og roligt kvarter – tæt på naturen og samtidig i kort afstand til Steges hyggelige byliv.

En ideel bolig for familien, der ønsker fredelige omgivelser uden at gå på kompromis med hverdagens bekvemmeligheder.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på tlf. 72170772 for en fremvisning!

Adresse: Lauritz Larsens Vej 7, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 611-3675
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 01.04.2026



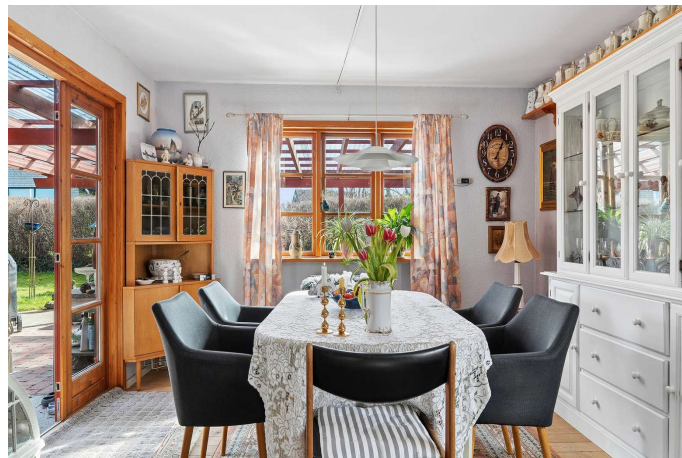
Køkken



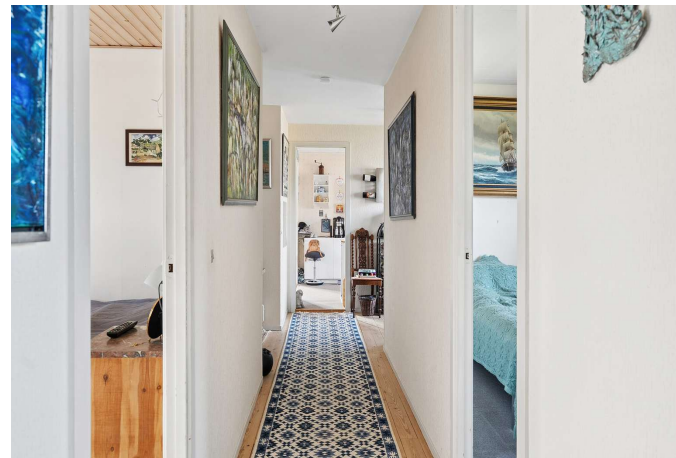
Stue



Spisestue



Spisestue



Gang



Soveværelse

Adresse: Lauritz Larsens Vej 7, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 611-3675
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 01.04.2026



Badeværelse



Værelse



Værelse



Soveværelse



Set fra vejen



Værksted

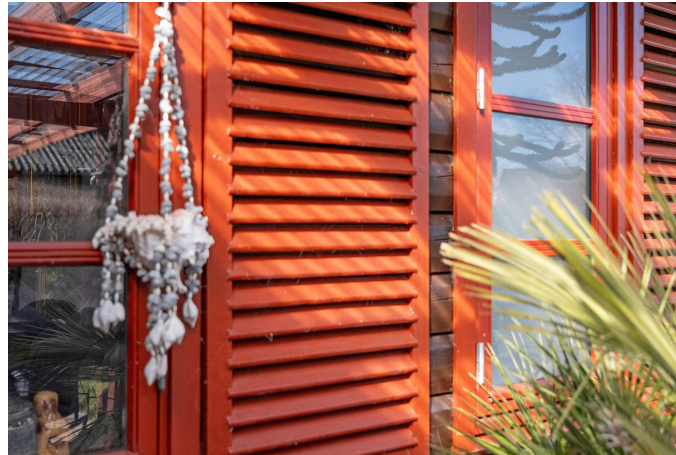
Adresse: Lauritz Larsens Vej 7, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 611-3675
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 01.04.2026



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Terrasse



Set fra haven



Udendørs

Adresse: Lauritz Larsens Vej 7, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.165.000

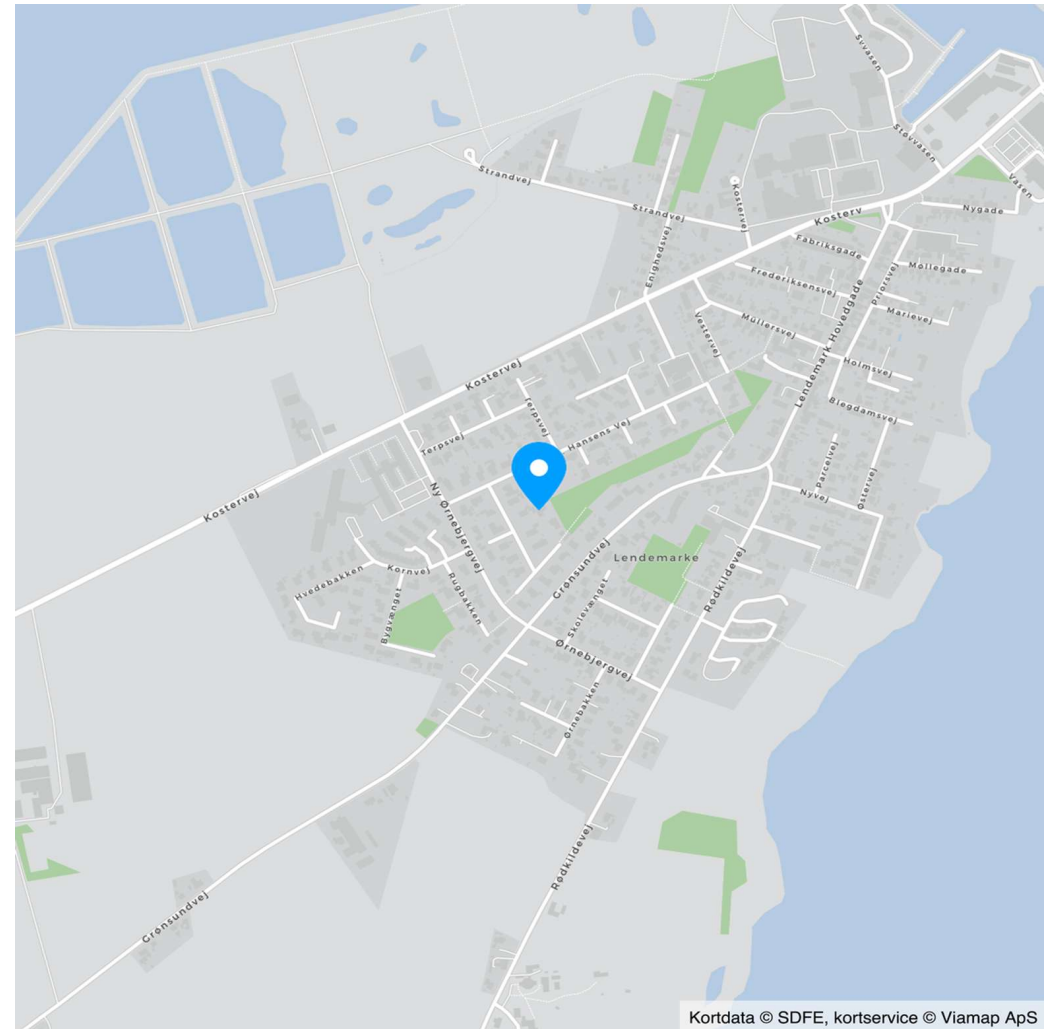
Sagsnr.: 611-3675
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 01.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lauritz Larsens Vej 7, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 611-3675
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	3at Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.:	5386644
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	876.000
Grundværdi:	349.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	700.800
Grundlag for grundskyld:	279.200

Arealer**

Grundareal:	974 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	18 m ²
Udhus:	12 m ²

** 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: 06.03.1974 - 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: Lauritz Larsens Vej 7, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 611-3675
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring Lolland-Falster og Møn

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Spildevandsplan Vordingborg Kommune

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.600 Forbrug: 13.411 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers oplyste forbrug af strøm til varme og forbrug i 2025: 4686 kWh anslået til kr. 9254,85

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Lauritz Larsens Vej 7, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 611-3675
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.574	Kontantpris	kr.	1.165.000
Grundskyld	kr.	3.769	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.850
Renovation, anslået	kr.	3.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.183.850
Husforsikring	kr.	4.004			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.497			

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 6.424 md. / 77.089 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.102 md. / 61.222 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: 25.03.2026

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: Lauritz Larsens Vej 7, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 611-3675
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 01.04.2026

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.