



REAL

Rødkildevej 19C, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	124
Kontant	795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.861	Grund m ²	1.026
Byggeår/ombygget	1962/1975	Energimærke	F

Sagsnr. **611-3807**

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: Rødkildevej 19C, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3807
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.09.2026



Villa i et plan tæt på naturen og hverdagens fornødenheder

1. 124 m² velindrettet villa med 4 værelser
2. Stor stue i åben forbindelse med alrum og køkken
3. Udestue og stor terrasse med direkte forbindelse til haven
4. Skøn lukket have og stor solrig terrasse

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro for 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: Rødkildevej 19C, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3807
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.09.2026

Villa i et plan med funktionel planløsning og skøn lukket have

Velkommen til Rødkildevej 19C - Her får I en velindrettet bolig på 124 m², hvor de 3 værelser giver gode muligheder for både parret, den lille familie eller jer, der ønsker plads til hjemmekontor og gæster. Boligen har en klassisk planløsning med entré/gang, køkken, badeværelse, tre værelser samt et stort og lyst opholdsafsnit med både alrum og stue.

Husets hjerte er den rummelige stue, der ligger i åben forbindelse med alrummet og giver god plads til både spiseafdeling og hyggeligt samvær. Fra stuen er der direkte adgang til den tilbyggede udestue, som forlænger boligens opholdsarealer og giver et dejligt sted at nyde det tidlige forår og langt hen på efteråret.

Køkkenet ligger centralt i boligen med forbindelse til stuen, mens badeværelset og værelserne er samlet omkring den praktiske gang. De tre værelser giver en fin fleksibilitet i indretningen – eksempelvis som soveværelse, børneværelser, kontor eller gæsteværelse.

Udenfor venter en grøn og hyggelig have, hvor den græsplænen giver god plads til leg, afslapning og andre hyggelige aktiviteter. Haven er omkranset af etableret beplantning og træer, som skaber en grøn, hyggelig og privat ramme omkring huset. Den store terrasse ved huset giver samtidig gode muligheder for udeliv og hyggelige måltider under åben himmel.

Huset opvarmes med nyere effektiv luft til luft varmepumpe fra 2025 og hyggelig brændeovn.

Rødkildevej 19C ligger i Lendemarke, hvorfra der er kort afstand til Steges hyggelige byliv med butikker, caféer, indkøb og havnemiljø. Samtidig får I Møns mange naturoplevelser inden for kort rækkevidde.

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

Adresse: Rødkildevej 19C, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3807
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.09.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Køkken



Køkken



Spisestue

Adresse: Rødkildevej 19C, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3807
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.09.2026



Stue



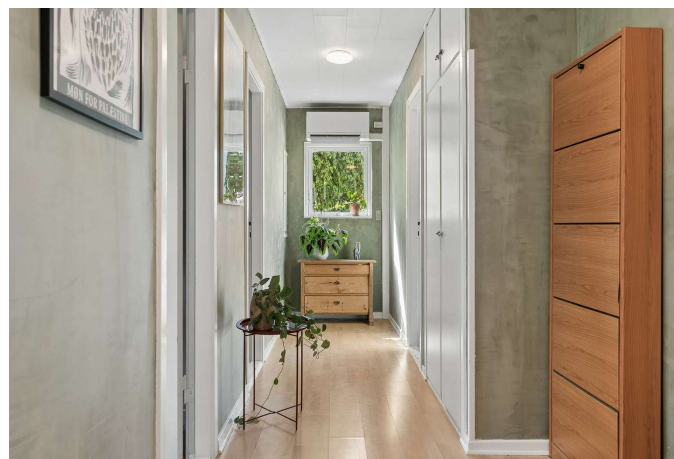
Stue



Udestue



Udestue



Gang

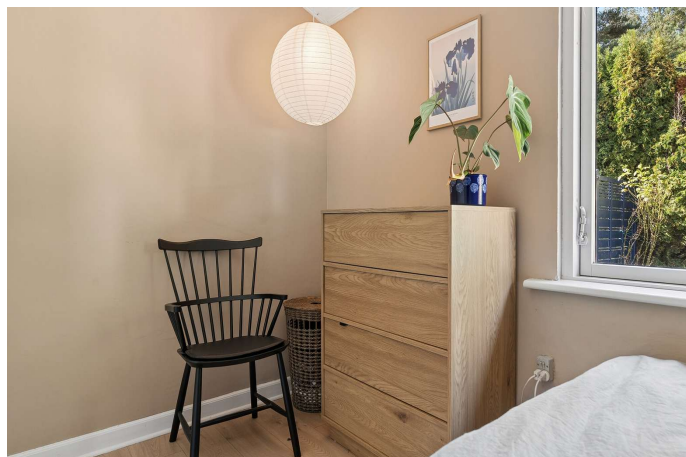


Værelse

Adresse: Rødkildevej 19C, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3807
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.09.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Omgivelser

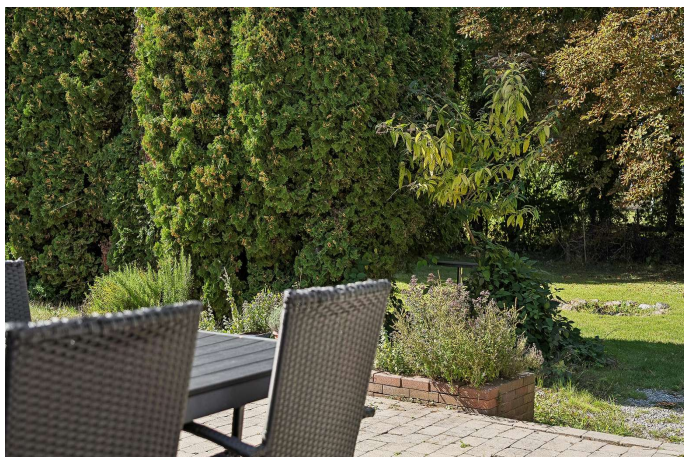


Set fra gården

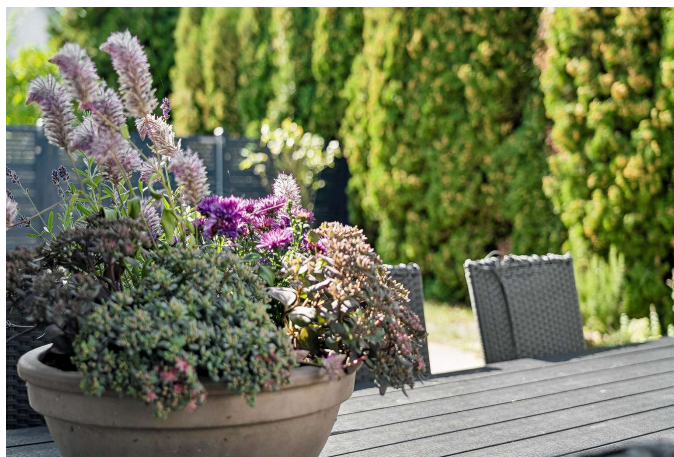
Adresse: Rødkildevej 19C, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3807
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.09.2026



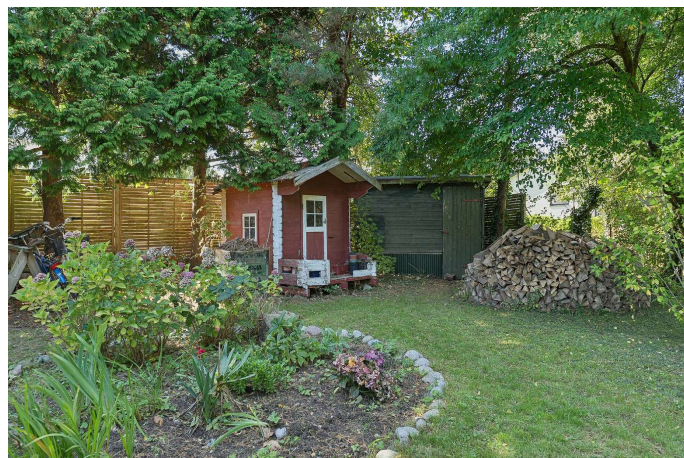
Terrasse



Terrasse



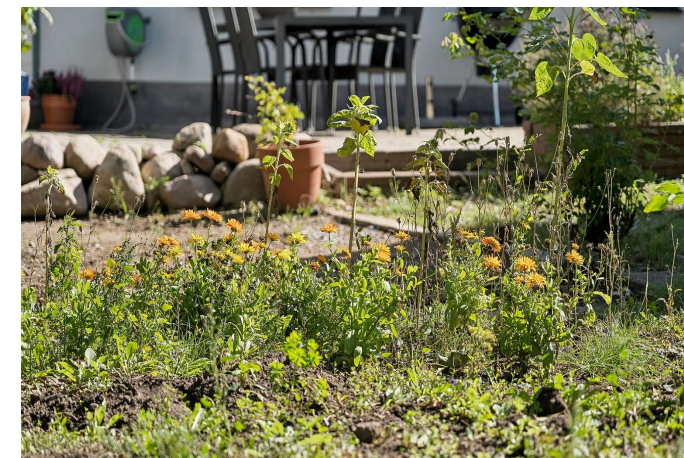
Set fra haven



Have



Set fra haven



Terrasse

Dato: 16.09.2026



Stueplan

Adresse: Rødkildevej 19C, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3807
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 2br Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.: 5386558
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1962/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 787.000
Grundværdi: 360.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 629.600
Grundlag for grundskyld: 288.000

Arealer**

Grundareal: 1.026 m²
Boligareal i alt: 124 m²
Øvrige arealer:
Garage: 36 m²
Garage: 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: 18.08.1956 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan B 15.09 - Boligområde Lendemarke

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Progress), Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab (Progress), Vaskemaskine (Indesit), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rødkildevej 19C, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3807
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærestandens Brand-forsikring
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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Rødkildevej 19C, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3807
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.211	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	3.888	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	179	I alt	kr.	809.296
Skorstensfejning	kr.	1.384			
Husforsikring	kr.	10.730			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.328			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.448 md. / 53.376 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.532 md. / 42.383 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Rødkildevej 19C, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 611-3807
Ejerudgift/md.: kr. 1.861

Dato: 16.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 567.000
Nr. 3: hovedstol kr. 63.000
Nr. 4: hovedstol kr. 113.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.