

Ørnebakken 9, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**105**
Kontant	**1.895.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.197**	Grund m^2	**781**
Byggeår	**1967**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **611-3858**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
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: Ørnebakken 9, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000
Sagsnr.: 611-3858
Ejerudgift/md.: kr. 1.197
Dato: 18.11.2026



Villa i 1-plan i Lendemarke

På Ørnebakken 9 i Lendemarke får du en gennemgribende renoveret bolig, der stort set fremstår som et helt nyt hus – lige til at flytte ind i!

Her får du flotte materialer, loft til kip, gulvvarme overalt og energimærke B. Boligen byder på åbent køkken med udsigt til haven, dejlig spise- og opholdsstue, soveværelse, ekstra værelse og stort lækkert badeværelse.

Hertil kommer en flot præsentabel indkørsel med god plads, garage og værkstedsbygning. Alt sammen beliggende på en rolig, lukket vej tæt på indkøb, daginstitution og Steges hyggelige handelsliv.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage.
Kontakt os for en fremvisning på telefon 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: Martin Ryberg

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ørnebakken 9, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3858
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 18.11.2026

Indflytningsklar bolig i særklasse – gennemgribende renoveret med sans for detaljer!

På Ørnebakken 9 i Lendemarke får du en bolig, hvor der virkelig er kræset for detaljerne. Huset er gennemgribende renoveret og fremstår stort set som et helt nyt hjem – lige til at flytte ind i og nyde!

Boligen er beliggende på en rolig, lukket vej med kort afstand til flere gode indkøbsmuligheder, daginstitution og ikke mindst Stege by, hvor et hyggeligt og levende handelsliv byder sig til.

Indenfor mødes du af en bolig, hvor der er tænkt på både indretning og materialevalg. Her er valgt flotte materialer, loft til kip, ovenlysvinduer og gulvvarme overalt, som tilsammen skaber en lys, indbydende og behagelig atmosfære. Med energimærke B er der samtidig gode forudsætninger for en fornuftig varmeøkonomi.

Du bydes velkommen i en pæn entré med klinkegulv, hvorfra boligens øvrige rum fordeler sig. Her finder du et dejligt soveværelse samt et stort og lækkert badeværelse med flot indretning og separat bruseniche.

Husets naturlige samlingspunkt er det åbne køkken, hvorfra der er en skøn udsigt til haven og direkte forbindelse til både spiseafdeling og opholdsstue. Her får du et dejligt sammenhængende opholdsrum med masser af plads til både hverdagens hyggestunder og gæster. Hertil kommer endnu et godt værelse, som kan indrettes efter behov – hvad enten det er som børneværelse, kontor eller gæsteværelse.

Udendørs bydes du velkommen af en særdeles flot og præsentabel indkørsel med god plads til parkering. Herudover får du både garage og værksted samt udhus, som giver gode muligheder for opbevaring, hobbyaktiviteter og gør-det-selv-projekter. Haven er flot anlagt med græsplæne og med plads til børnenes udfoldelser.

Kort sagt får du her en bolig, hvor der ikke er noget, du skal gå og bekymre dig om. En gennemført renoveret ejendom med flotte materialer, en gennemtænkt indretning og en attraktiv beliggenhed – alt sammen pakket ind i en bolig, der er helt klar til nye ejere.

Velkommen til Ørnebakken 9 – her er det bare at flytte ind!

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage. Kontakt os for en aftale på telefonnummer 72170772.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ørnebakken 9, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3858
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 18.11.2026



Bryggers



Bryggers



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ørnebakken 9, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3858
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 18.11.2026



Badeværelse



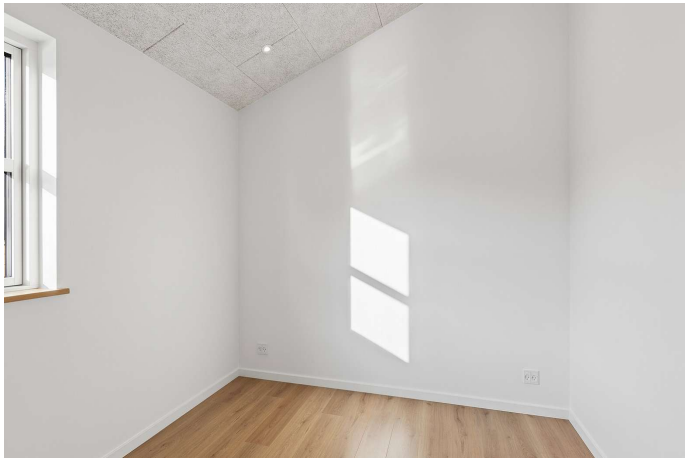
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ørnebakken 9, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3858
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 18.11.2026



Soveværelse



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ørnebakken 9, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3858
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 18.11.2026



Set fra haven



Terrasse



Terrasse



Have - terrasse



Indkørsel



Indkørsel

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

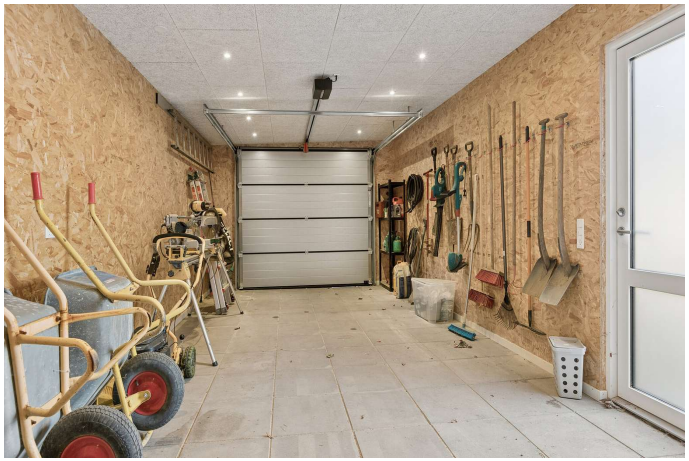
Adresse: Ørnebakken 9, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3858
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 18.11.2026



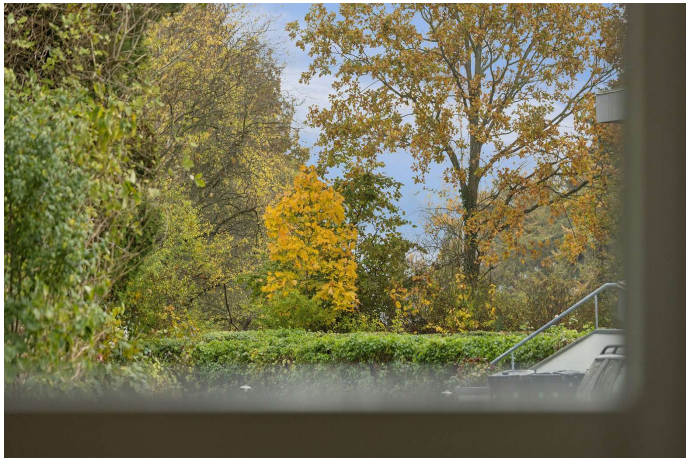
Garage



Garage



Have



Udsigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

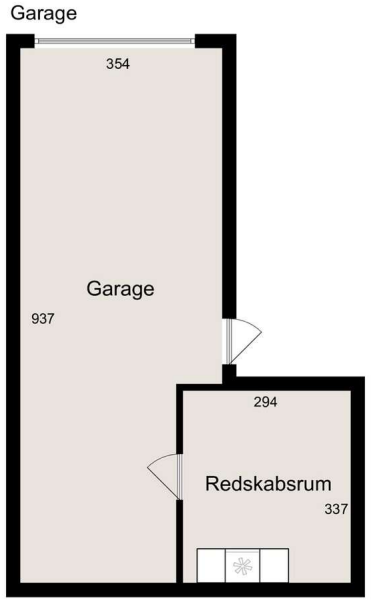
Adresse: Ørnebakken 9, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3858
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 18.11.2026



Stueplan



Anneks

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

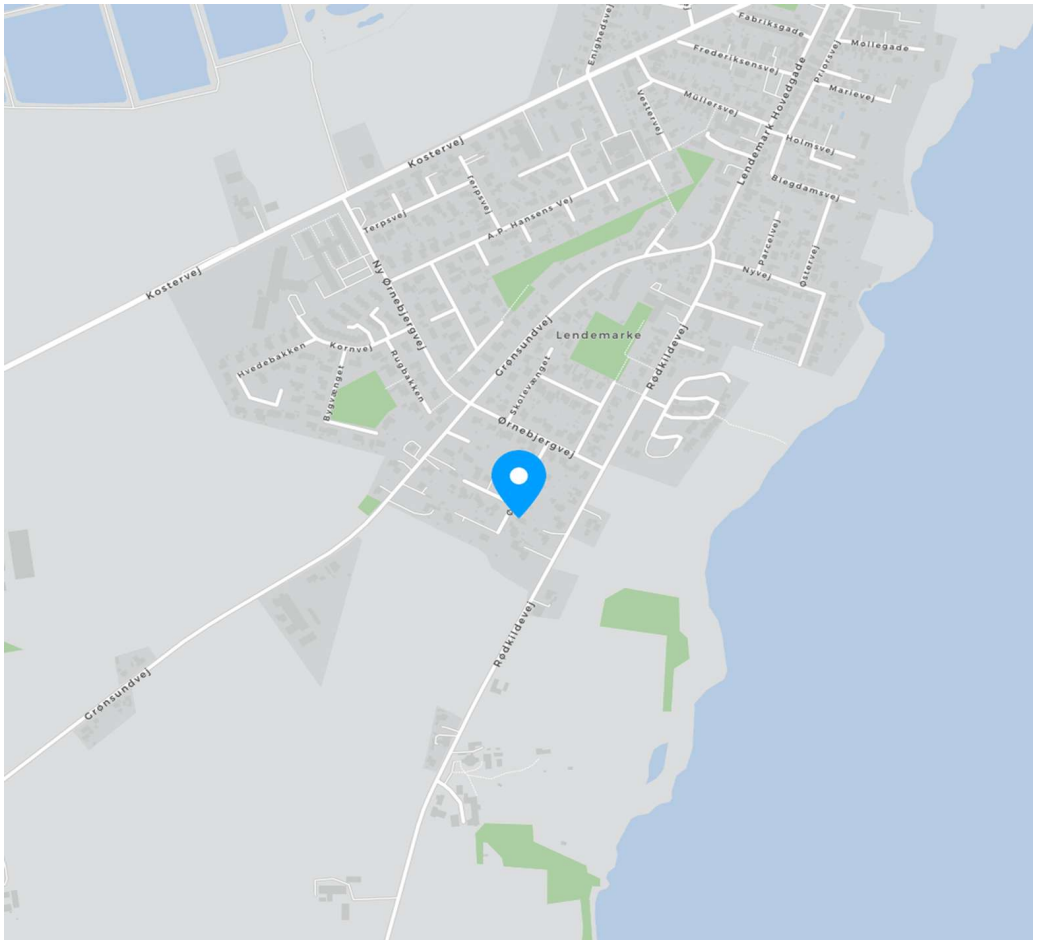
Adresse: Ørnebakken 9, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3858
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 18.11.2026



Alle plan (3x2)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ørnebakken 9, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3858
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	2ct Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.:	5386586
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	668.000
Grundværdi:	283.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	534.400
Grundlag for grundskyld:	226.400

Arealer**

Grundareal:	781 m^2
Boligareal i alt:	105 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	18 m^2
Garage:	49 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: 31.08.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg
- Nr. 2: 18.12.1970 - Dok om tagudhæng mv

Planer
Kommuneplan B 15.09 - Boligområde Lendemarke

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

Ovn (mrk. ukendt), Køle/fryseskab (Siemens), Kogeplade (Induktion), Emhætte (Bordemfang), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ørnebakken 9, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3858
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.900 Forbrug: 10 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ørnebakken 9, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 611-3858
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.725
Grundskyld	kr.	3.056
Renovation	kr.	3.079
Husforsikring, anslået	kr.	5.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.361

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
I alt	kr.	1.914.562

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.678 md. / 128.133 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.483 md. / 101.798 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Ørnebakken 9, Lendemarke, 4780 Stege Kontantpris: kr. 1.895.000	Sagsnr.: 611-3858 Ejerudgift/md.: kr. 1.197	Dato: 18.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 879.000 Nr. 4: hovedstol kr. 500.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.