



Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	209
Kontant	650.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.434	Grund m ²	1.004
Byggeår	1890	Energimærke	D

Sagsnr. **611-3510**

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: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 25.02.2026



Rummelig ejendom med både bolig og stort udhus i Lendemarke

209 m² bolig med mange muligheder, herunder opdeling eller udlejning.

Tidligere brugt til bl.a. slagter, cykelforretning og motorcykeludstilling.

To bygninger med gårdmiljø og fleksible udhuslokaler.

Ideel til den pladskrævende familie, selvstændige eller investoren.

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

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



Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 25.02.2026

Bolig nær Stege by med mange anvendelsesmuligheder

Søger du en rummelig ejendom med mange anvendelsesmuligheder? Så tag et nærmere kig på denne unikke ejendom i Lendemarke, blot få minutters gang fra charmerende Stege by med indkøb, skoler og et aktivt handelsliv lige ved hånden.

Ejendommen har i årevis dannet ramme om både privat bolig og erhvervsdrift, bl.a. som slagterforretning, cykelhandel og motorcykeludstilling. Med sine hele 209 m² bolig og et udhus-areal på hhv. 118 m² og 150 m² er mulighederne mange – hvad enten du ønsker én stor bolig, ren investering med udlejning for øje eller udstillingslokaler med god beliggenhed.

Ejendommen består af to separate bygninger med et gårdmiljø imellem. Den ene bygning rummer både bolig og udhus, mens den anden er et anvendeligt udhus med ekstra opbevarings- eller anvendelsespotentiale. Udhusdelen er velindrettet og kan tilpasses mange formål – kontor, showroom, værksted m.m.

Boligen er indrettet med entré med fordeling til rummelig stue, spisekøkken, soveværelse med forbindelse til stort badeværelse. Dertil mellemgang med lille kælder og adgang til udhus. 1. salen er indrettet med køkken alrum, soveværelse, toilet og rum med bruseniche samt to værelser mere. Her er gode muligheder for at lave en separat bolig.

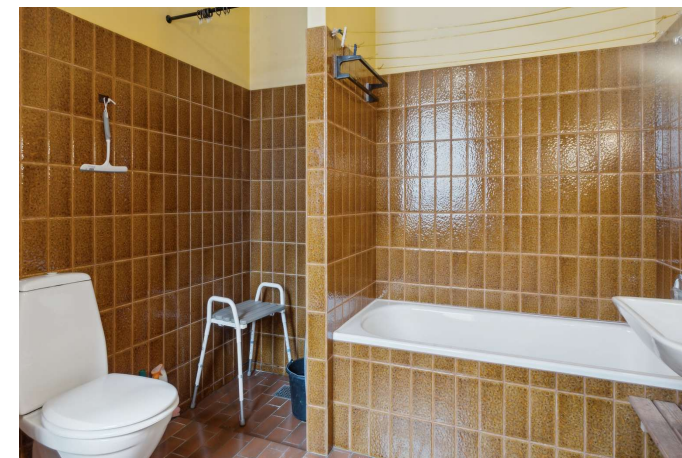
Her får du masser af plads, en central beliggenhed og en ejendom med sjæl og historie – perfekt til dig, der ønsker at forene bolig og hobby, eller som søger en spændende ejendomsinvestering på Møn.

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

Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 25.02.2026



Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

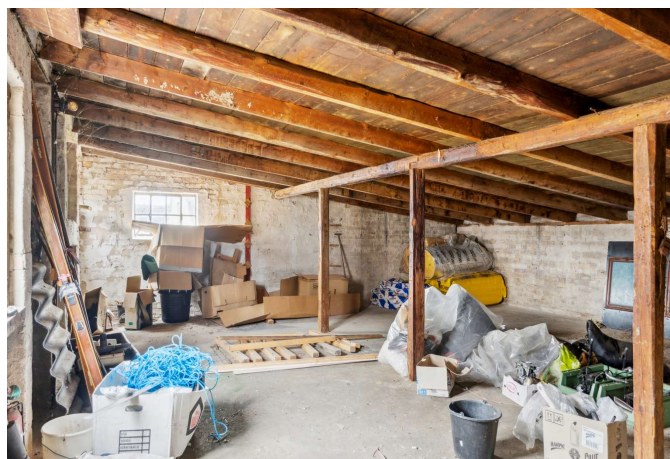
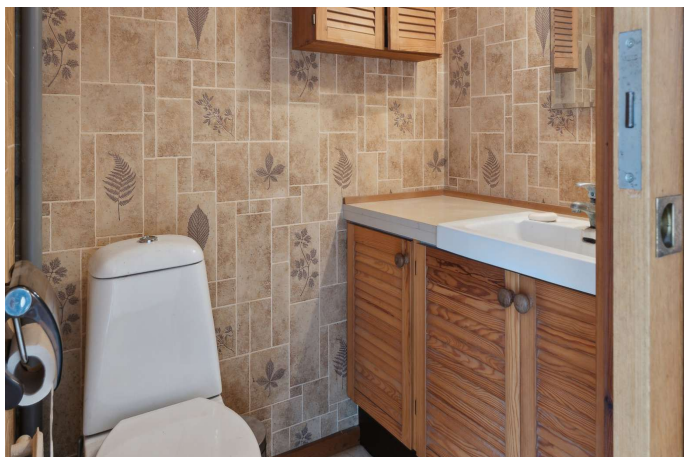
Dato: 25.02.2026



Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 25.02.2026



Dato: 25.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 25.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 17b Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.: 5386972
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1890

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.016.000
Grundværdi: 323.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 812.800
Grundlag for grundskyld: 258.400

Arealer**

Grundareal: 1.004 m²
Boligareal i alt: 209 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 118 m²
Udhus: 150 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer 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
- Nr. 2: 27.10.1977 - Dok om byggelinier mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 28.12.1998 - Dok om huslejekontrol

Planer

Kommuneplan B 15.12 - Boligområde Lendemarke

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine, keramisk komfur, køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 25.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S Kundeservice Erhverv
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 62.400 Forbrug: 3.000 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fyringsolie kr. 40.600
El til opvarmning kr. 21.800
Sælger har de sidste 5 år benyttet den luft til luft varmepumpe der er installeret.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
 Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 611-3510
 Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 25.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.145	Kontantpris	kr.	650.000
Grundskyld	kr.	3.488	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr.	655.750
Skorstensfejning	kr.	583	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	255			
Husforsikring	kr.	5.800			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	17.209		

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.508 md. / 42.099 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.815 md. / 33.784 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 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: Lendemark Hovedgade 12, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 611-3510
Ejerudgift/md.: kr. 1.434

Dato: 25.02.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Andre forhold af væsentlig betydning

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 5, jf. FBB.

At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Områdeklassificering

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

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-/år-sopgørelsen. 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.

Brændeovn

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/fjernes og skorstenen må ikke benyttes, jf. skorstensfejerbesvarelse. Køber må forvente omkostninger hertil.

Olietank ulovlig - Køber overtager

På ejendommen forefindes to ulovlige olietanke som skal sløjfes/udskiftes i henhold til reglerne i olietankbekendtgørelsen. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejerskifteforsikringstilbud kan ikke opnås

Køber har i forbindelse med handlen fået udleveret en tilstandsrapport, elinstallationsrapport samt oplysning om ejerskifteforsikring. På baggrund af ejendommens fysiske tilstand, har forsikringsselskabet givet afslag på tilbud om ejerskifteforsikring. I denne forbindelse gøres køber særligt opmærksom på, at sælger i henhold til § 2, stk. 1, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. har opfyldt sine forpligtelser, og dermed er fritaget af det 10-årige ansvar for bygningens fysiske mangler samt ansvar for bygningens el-, varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer. Der henvises i øvrigt til købsaftalens afsnit 5.

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.