



**REAL**

## Skolevænget 27, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>96</b>
Kontant	<b>995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.554</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>837</b>
Byggeår	<b>1964</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **611-3654**

**RealMæglerne** Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / [www.realmaeglerne.dk/stege](http://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: Skolevænget 27, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3654  
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 30.06.2026



### Velholdt rødstensvilla i Lendemarke med kig til Stege Nor

Boligen rummer 2 børneværelser, soveværelse, hvidt køkken med spiseplads og lys vinkelstue. Fra stuen er der udgang til sydvendt terrasse med sol det meste af dagen. Anvendelig kælder med garage, værksted og gode disponible rum. Skøn have, carport og rummelig indkørsel – klar til nye ejere.

**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: Skolevænget 27, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3654  
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 30.06.2026

---

### **Rødstensvilla med kig til Stege Nor**

I hyggelige Lendemarke – med et skønt kig til Stege Nor – finder I denne velholdte rødstensvilla, der byder på både charme, funktionalitet og en anvendelig kælder i rigtig god stand.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme og er løbende moderniseret, så I som købere nemt kan flytte ind og sætte jeres eget præg uden de store projekter.

Fremtræder med pæne facader i røde mursten, termo-/energiruder samt ståltag.

Indendørs bydes I velkommen i entré med videre adgang til fordelingsgang. Her finder I to gode børneværelser samt et soveværelse med skabe. Det hvide køkken har spiseplads og fremstår lyst og indbydende. Husets vinkelstue rummer både spise- og opholdsafdeling og har et skønt lysindfald. Fra stuen er der terrassedør til en sydvendt terrasse, hvor solen kan nydes det meste af dagen i rolige omgivelser.

Kælderen er et kapitel for sig og absolut brugbar. Her er garage, værksted, vaskerum samt tre regulære rum, der egner sig perfekt til opbevaring, hobbyaktiviteter eller måske hjemmekontor. Ejer oplyser, at der ikke har været oplevet vand i kælderen, og der er etableret pumpebrønd til regnvand for ekstra tryghed.

Udendørs får I både en skøn for- og baghave med græsplæne – oplagt til leg, afslapning og haveprojekter. Derudover medfølger carport/udhus samt en rummelig indkørsel med plads til flere biler, trailer eller lignende.

Her får I en solid og velholdt villa med en attraktiv beliggenhed tæt på naturen og med kort afstand til hverdagens fornødenheder. En oplagt bolig for familien, der ønsker god plads – både inde og ude.

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

Adresse: Skolevænget 27, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3654  
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 30.06.2026



Set fra haven



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue

Adresse: Skolevænget 27, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3654  
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 30.06.2026



Indendørs



Indendørs



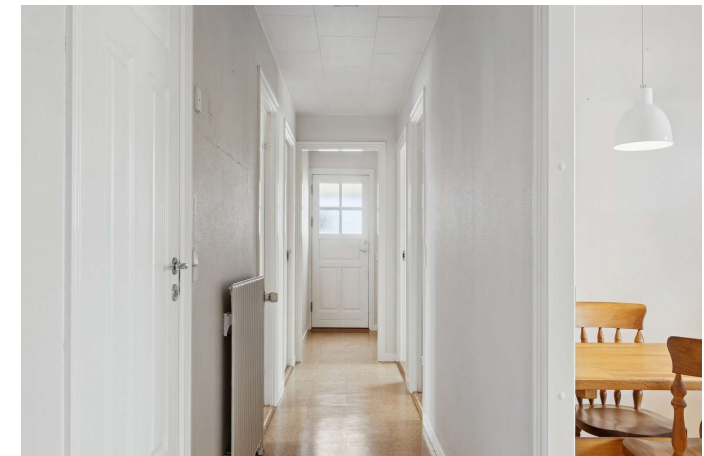
Indendørs



Indendørs



Badeværelse



Hall

Adresse: Skolevænget 27, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3654  
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 30.06.2026



Trappe



Lager



Lager



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Skolevænget 27, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3654  
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 30.06.2026



Bryggers



Udendørs



Set fra vejen



Have



Terrasse



Omgivelser

Adresse: Skolevænget 27, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3654  
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 30.06.2026



Udendørs



Set fra haven



Have



Luftfoto



Terrasse



Have



---

Adresse: Skolevænget 27, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3654  
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 30.06.2026

---



Udendørs



Adresse: Skolevænget 27, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

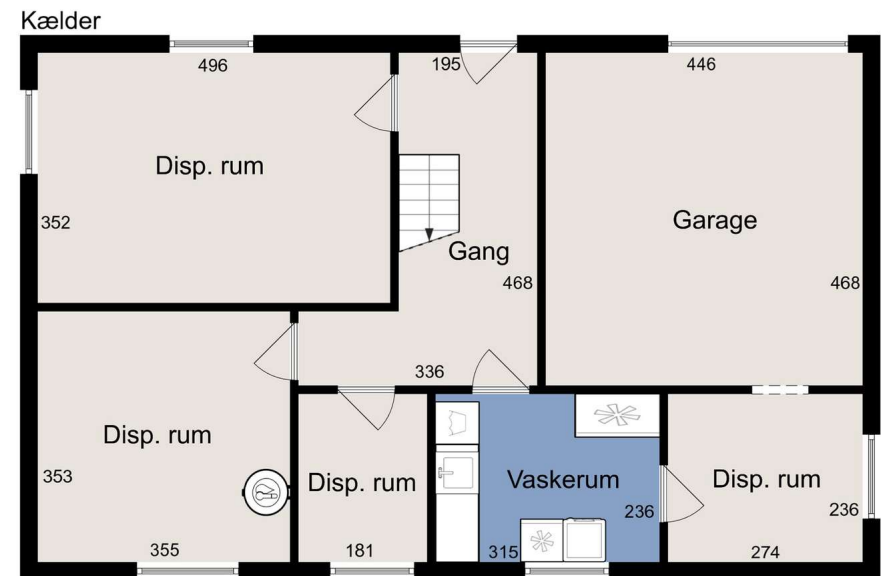
Sagsnr.: 611-3654  
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

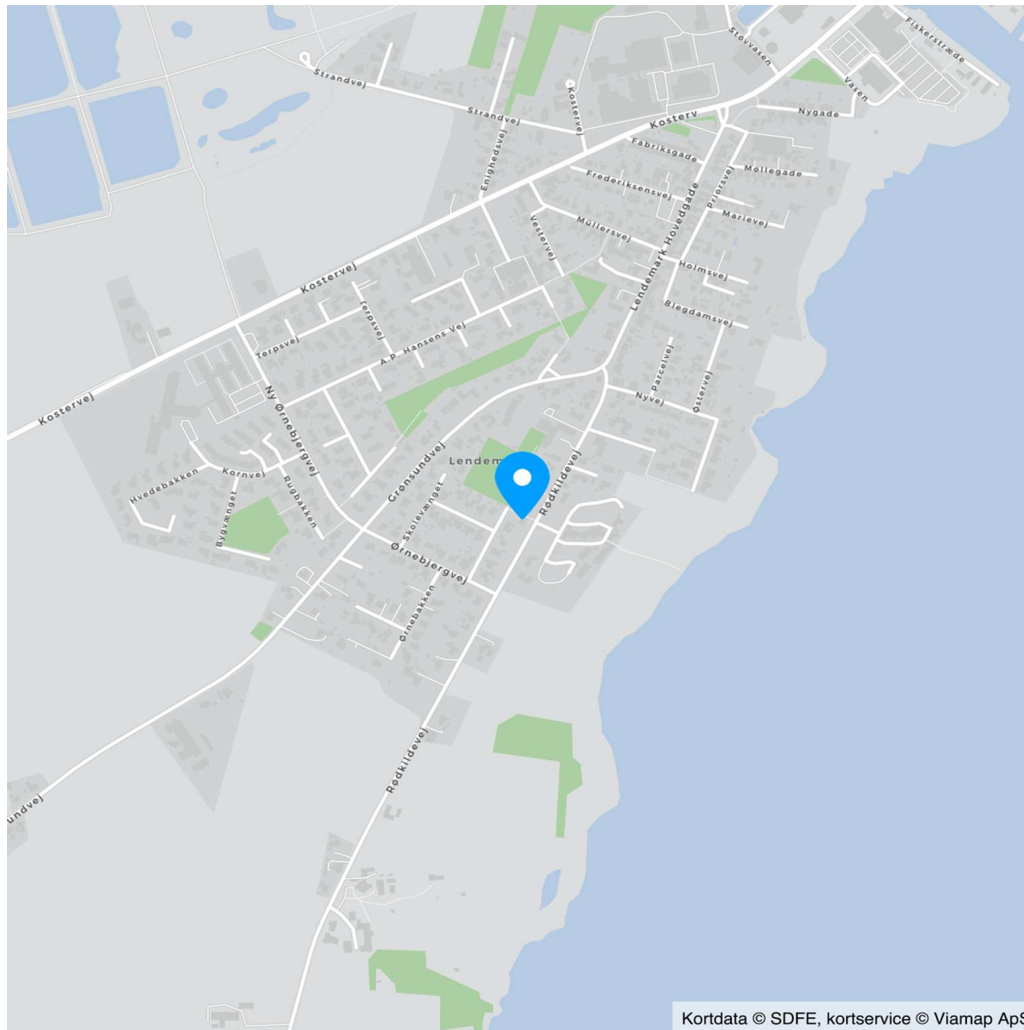
Kælder



Adresse: Skolevænget 27, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3654  
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 30.06.2026





Adresse: Skolevænget 27, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3654  
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 2bp Lendemarke, Stege Jorder  
BFE-nr.: 5386556  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1964

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.095.000  
Grundværdi: 405.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 876.000  
Grundlag for grundskyld: 324.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 837 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 96 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 96 m<sup>2</sup>  
Carport: 33 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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  
- Nr. 2: 25.05.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan B 15.09 - Boligområde Lendemarke

Tilbehør:

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

Komfur, Ovn, Køleskab, Vaskemaskine, Tørretumbler, Fryser (Kælder)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skolevænget 27, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3654  
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.600 Forbrug: 29 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens 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 rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Skolevænget 27, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3654  
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.468	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	4.374	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation, anslået	kr.	3.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.009.601
Husforsikring	kr.	6.655			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.647			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.471 md. / 65.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.344 md. / 52.131 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Skolevænget 27, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 611-3654  
Ejerudgift/md.: kr. 1.554

Dato: 30.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 740.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 2.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.