



REAL

Ørnebjergvej 11, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	94
Kontant	1.325.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.332	Grund m ²	848
Byggeår	1962	Energimærke	D

Sagsnr. **611-3777**

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: Ørnebjergvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 611-3777
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 14.08.2026



Skøn villa i ét plan i Lendemarke

Velholdt og indflytningsklar ét-plansvilla med attraktiv beliggenhed på en rolig villavej tæt på Stege.

Boligen er løbende moderniseret og opvarmes økonomisk med fjernvarme og varmepumpe.

En funktionel planløsning, lyse opholdsrum og en skøn, ugeneret have gør dette til et oplagt hjem for dem, der ønsker kvalitet og en god beliggenhed.

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



Adresse: Ørnebjergvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 611-3777
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 14.08.2026

Villa i ét plan i Lendemarke

Velkommen til denne velholdte og indbydende etplansvilla, som er attraktivt beliggende på en stille villavej i Lendemarke. Her får du en skøn kombination af rolige omgivelser og en central beliggenhed med kort gåafstand til både indkøbsmuligheder og Stege by. Samtidig er der nem adgang til Stege Nor og områdets smukke, rekreative naturområder.

Boligen er velindrettet i ét plan og byder på en funktionel planløsning med en lys entré, et rummeligt soveværelse, et ekstra værelse samt et flot badeværelse med gulvvarme. Husets naturlige samlingspunkt er det lyse køkken-alrum, som ligger i åben forbindelse med spise- og opholdsstuen. Her skaber brændeovnen en hyggelig atmosfære, og terrassedøren giver direkte adgang til en overdækket terrasse, hvor udelivet kan nydes fra tidligt forår til sent efterår.

Ejendommen opvarmes økonomisk med både fjernvarme og varmepumpe. Til huset hører desuden et godt værksted/udhus, en carport samt en flisebelagt indkørsel.

Haven er et kapitel for sig med flere ugenerte sol- og lækroge, der indbyder til afslapning. Den stemningsfulde baghave byder på drivhus, naturlig beplantning og en skøn, grøn atmosfære, som skaber de perfekte rammer for både haveentusiaster og dem, der blot ønsker fredelige omgivelser.

En særdeles velholdt og indflytningsklar ejendom med en attraktiv beliggenhed – perfekt til dig, der ønsker en bolig med både komfort, charme og nærhed til naturen.

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

Adresse: Ørnebjergvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 611-3777
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 14.08.2026



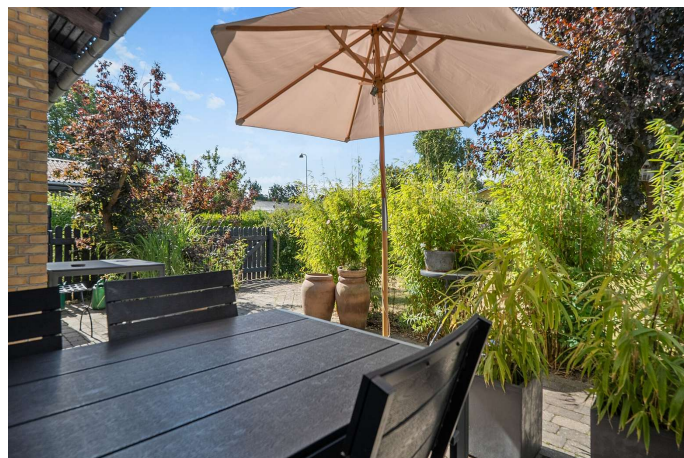
Set fra vejen



Terrasse



Have



Terrasse



Udendørs

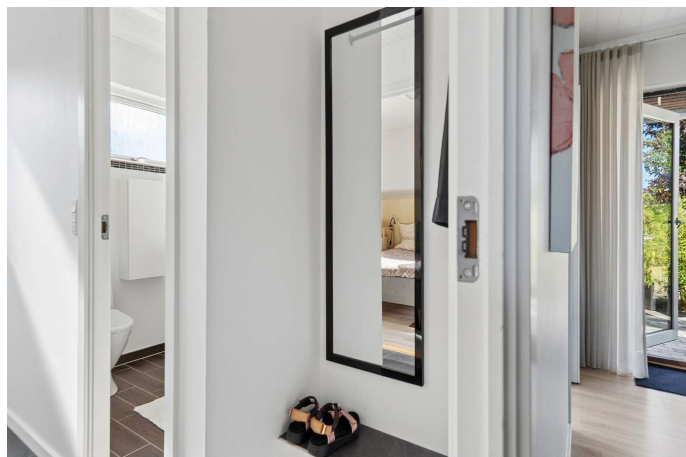


Udendørs

Adresse: Ørnebjergvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 611-3777
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 14.08.2026



Gang



Køkken



Køkken



Køkken



Bryggers



Spisestue

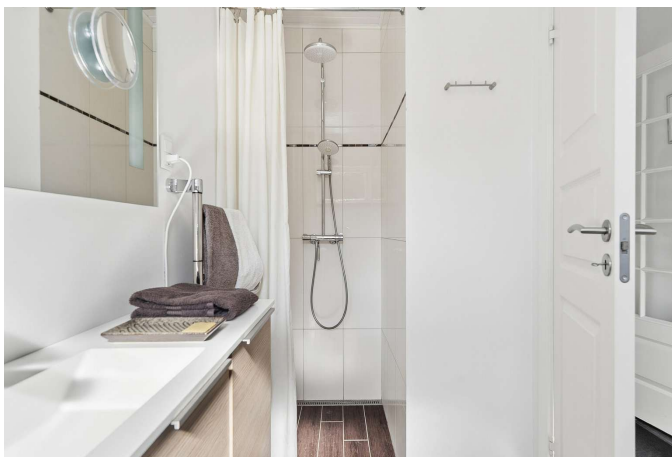
Adresse: Ørnebjergvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 611-3777
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 14.08.2026



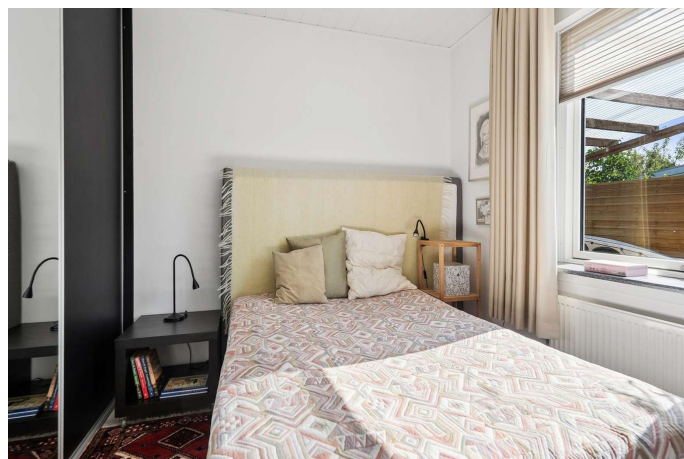
Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Stue



Stue

Adresse: Ørnebjergvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 611-3777
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 14.08.2026



Stue



Stue



Overdækket terrasse



Set fra vejen



Udendørs

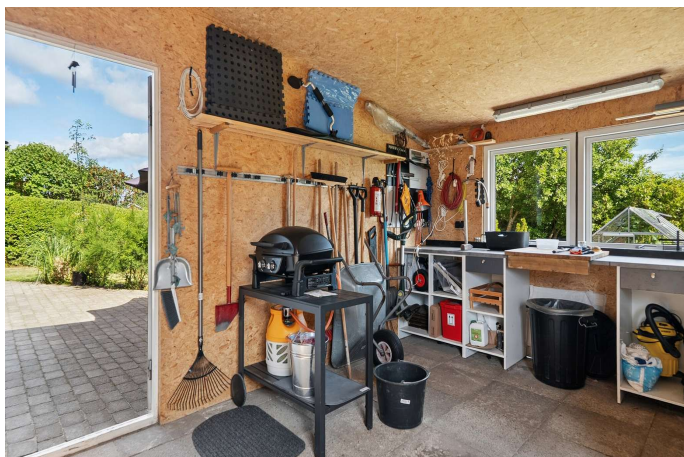


Udendørs

Adresse: Ørnebjergvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 611-3777
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

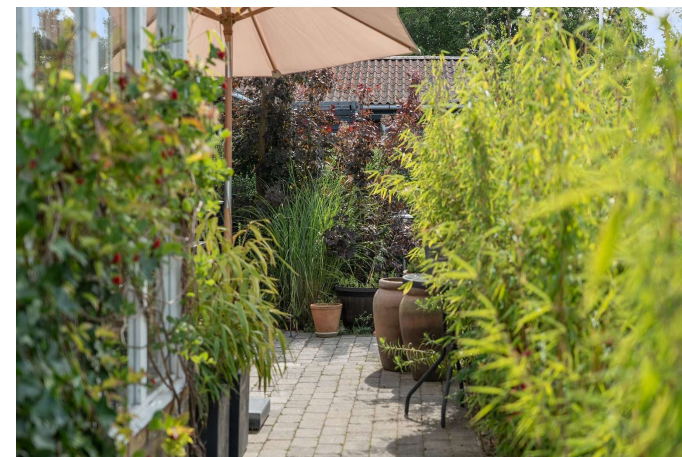
Dato: 14.08.2026



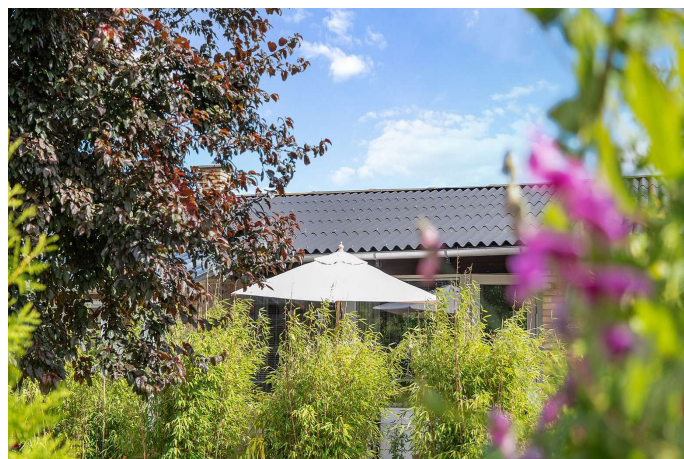
Skur



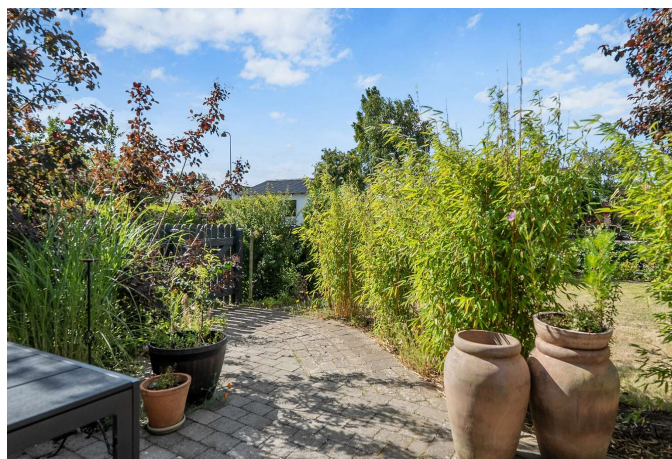
Udendørs



Terrasse



Have



Terrasse



Have

Adresse: Ørnebjergvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 611-3777
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 14.08.2026



Have



Set fra haven

Adresse: Ørnebjergvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.325.000

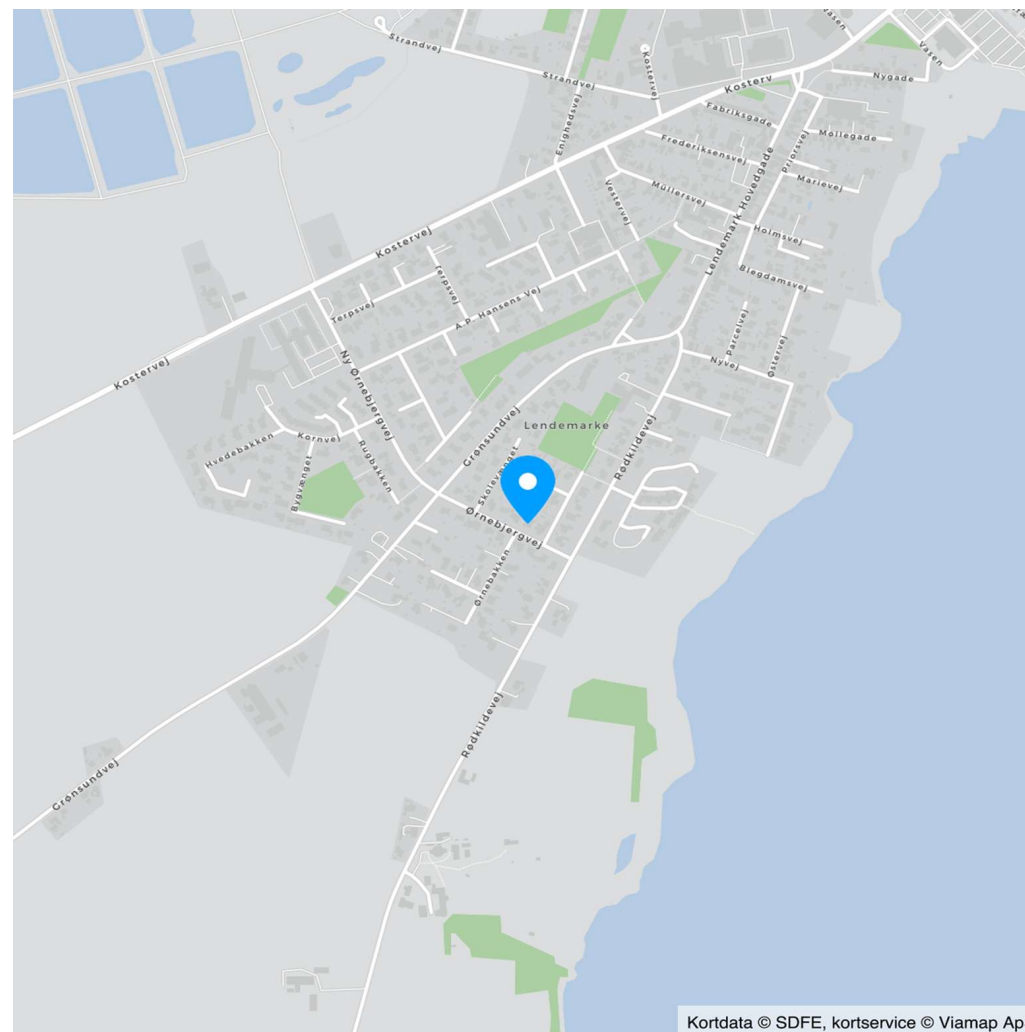
Sagsnr.: 611-3777
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 14.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ørnebjergvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 611-3777
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 2bc Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.: 5386544
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1962

Arealer**

Grundareal: 848 m²
Boligareal i alt: 94 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 10 m²
Udhus: 16 m²
Drivhus: 9 m²
Carport: 20 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 763.000
Grundværdi: 317.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 610.400
Grundlag for grundskyld: 253.600

** 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: 08.11.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan B 15.09 - Boligområde Lendemarke

Tilbehør:

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

Komfur (AEG), Ovn (AEG), Kogeplade (AEG), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Zanyssi), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ørnebjergvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 611-3777
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

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

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 Vordingborg Kommune

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.900 Forbrug: 17 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Ørnebjergvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 611-3777
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.113	Kontantpris	kr.	1.325.000
Grundskyld	kr.	3.424	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.850
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Rottebekæmpelse	kr.	158	I alt	kr.	1.341.162
Skorstensfejning	kr.	733			
Husforsikring	kr.	5.616			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.982			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.261 md. / 87.130 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.767 md. / 69.204 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: 09.07.2026

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: Ørnebjergvej 11, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 611-3777
Ejerudgift/md.: kr. 1.332

Dato: 14.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.000
Nr. 3: hovedstol kr. 625.000

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.