

REAL



Skolevænget 13, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	151
Kontantpris	1.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.437	Grund m2	726
Byggeår/ombygget	1964/2013	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3144**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skolevænget 13, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3144
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 16.11.2025



Beskrivelse:

Renoveret etplansvilla i Lendemarke

Indflytningsklar villa med energimærke C, beliggende for enden af blind vej tæt på Stege by. Boligen byder på lyst køkken-alrum, stue med trægulve, tre gode værelser, stort badeværelse, bryggers og udestue.

Haven er overskuelig med drivhus, frugttræer og solrige terrasser – perfekt til familielivet.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage. Kontakt os for en aftale på telefonnummer 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: Skolevænget 13, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3144
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 16.11.2025

Indflytningsklar villa i ét plan – attraktiv beliggenhed i Lendemarke

Denne smukt renoverede etplansvilla fremstår lys, moderne og fuldstændig indflytningsklar. Her får du en bolig, hvor både ud- og indvendige detaljer er opdateret de senere år – og beliggenheden er ideel med gåafstand til Stege by, indkøb, skoler, daginstitutioner, offentlig transport og naturskønne områder.

Ejendommen er siden 2011 renoveret overalt både indvendigt og udvendigt, og i 2020 fik huset nyt tag. Den ligger ugeneret for enden af en blind stikvej, hvor en flot flisebelagt indkørsel byder velkommen. Inde venter en entré med klinkegulv og gulvvarme, som leder videre til et stort, stilrent badeværelse – også med gulvvarme.

Boligens hjerte er det åbne køkken-alrum med masser af bordplads, smukke trægulve og en naturlig overgang til spisepladsen, hvorfra der er kig til haven. I forlængelse heraf finder du en hyggelig opholdsstue med massivt trægulv og en stemningsfuld brændeovn, der skaber varme og atmosfære i de kolde måneder.

Huset rummer desuden et praktisk bryggers med vaskefaciliteter, et soveværelse og to gode børneværelser samt en lys udestue, der kan bruges som fx kontor eller legerum.

Haven er overskuelig og indrettet til både hygge og aktivitet. Her finder du et flot drivhus til egne afgrøder, et shelter, frugttræer og en solrig terrasse med direkte adgang fra huset – perfekt til lange sommeraftener.

Med et flot energimærke **C** er boligen ikke blot indbydende, men også økonomisk attraktiv i drift.

En sjældent udbudt villa, der kombinerer moderne komfort, god plads og en central, men rolig beliggenhed i Lendemarke.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage – kontakt os på telefon 72170772.

Adresse: Skolevænget 13, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3144
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 16.11.2025



Spisestue



Køkken



Køkken



Arbejdsværelse



Spisestue



Spisestue

Adresse: Skolevænget 13, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3144
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 16.11.2025



Stue



Stue



Badeværelse



Værelse



Stue



Bryggers

Adresse: Skolevænget 13, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3144
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 16.11.2025



Værelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Terrasse

Adresse: Skolevænget 13, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3144
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 16.11.2025



Udestue



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra vejen

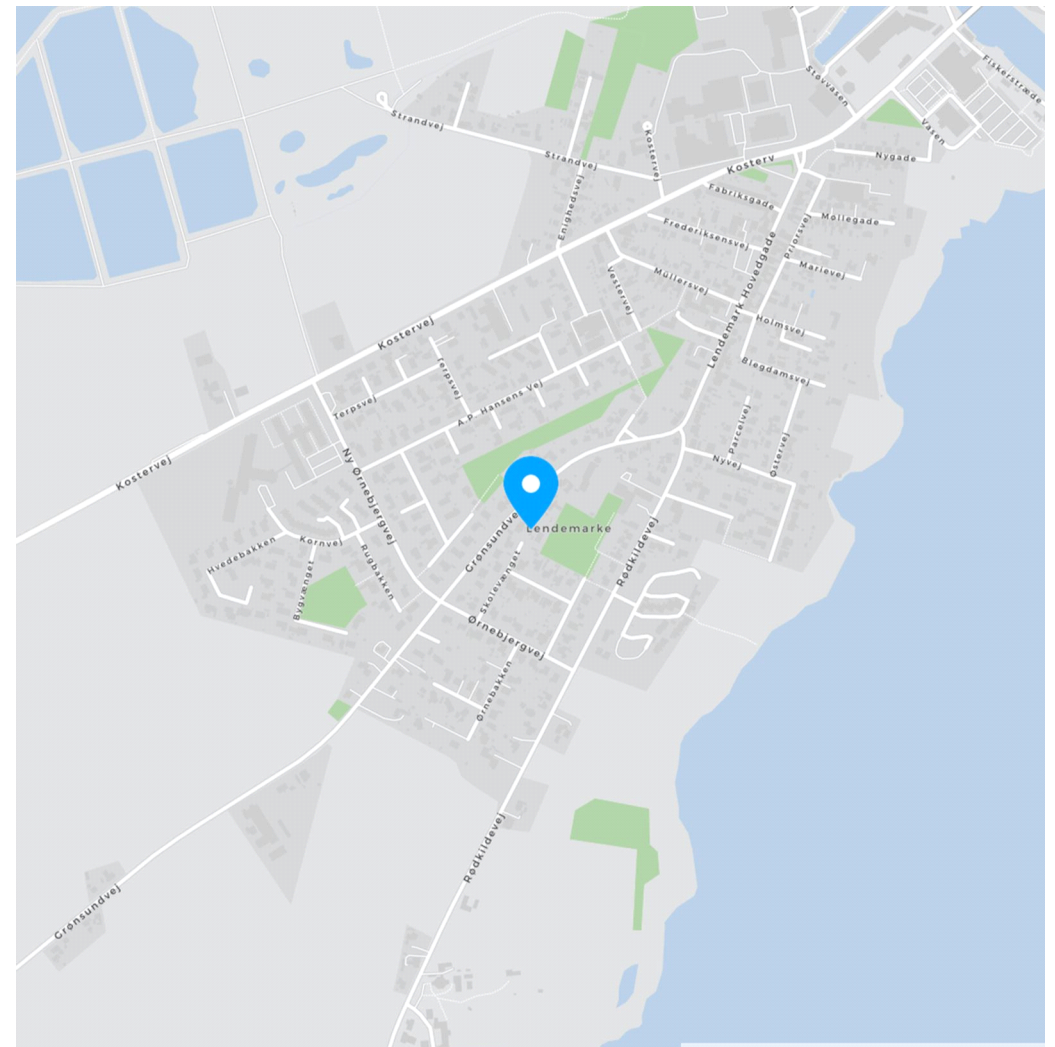


Udendørs

Adresse: Skolevænget 13, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3144
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 16.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skolevænget 13, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3144
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 16.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	2 ch Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.:	5386575
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeanstallation:	Elvarme + varmepumpe
Opført/ombygget år:	1964/2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.029.000 kr.
Grundværdi:	286.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	823.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	228.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	726 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²

Øvrige arealer:	
Udestue:	18 m ²
Udhus:	19 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
B 15.09 Boligområde Lendemarke
Planstrategi 2019

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.10.1964 lbnr. 934509-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg, Om resp se akt
Nr. 1 lyst d. 07.10.1964 lbnr. 934509-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg, Om resp se akt

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bosch køleskab, Siemens ovn, Smeg gas-kogeplade, opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skolevænget 13, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3144
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 16.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 10.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme + varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Varmoudgiften jf. energimærke udgør kr. 1.500 til brænde og kr. 9.000 til elvarme.

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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Spildevandsplan Vordingborg Kommune

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

Adresse: Skolevænget 13, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3144
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 16.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.198	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.089	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Husforsikring	kr.	5.580	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	1.717.986
Skorstensfejning	kr.	733	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	150			

Ejerudgift i alt 1 år

17.240

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.954 md./ 107.449 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.192 md./ 86.301 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 10.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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 13, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3144
Ejerudgift/md.: kr. 1.437

Dato: 16.11.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/4% Obligationslån	Obligationslån	417.213	417.213	425.097	DKK	4	51.491	10,75	4,20			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.