



**REAL**

## Møllegade 9, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>115</b>
Kontant	<b>1.095.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.353</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>388</b>
Byggeår/ombygget	<b>1920/1977</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **611-3693**

**RealMæglerne** Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / [www.realmaeglerne.dk/stege](http://www.realmaeglerne.dk/stege)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Møllegade 9, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3693  
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 24.04.2026



### Indbydende bolig i Lendemarke

Velholdt og indflytningsklar bolig beliggende på en rolig, lukket vej i Lendemarke.

Kun få minutters gang til Stege by med gode indkøbsmuligheder og livligt handelsliv.

Boligen byder på lyse opholdsrum, moderne køkken og badeværelse med gulvvarme.

Hyggelig, sydvendt have samt solrig terrasse med gode udemiljøer.

Et oplagt hjem til dig, der ønsker komfort og en fredelig beliggenhed tæt på byen.

**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: Møllegade 9, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3693  
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 24.04.2026

---

### **Indflytningsklar bolig tæt på Stege By**

Flot og velholdt bolig på en stille, lukket vej i hyggelige Lendemarke – kun ca. 5 minutters gang fra Stege bymidte med et aktivt handelsliv, caféer og indkøbsmuligheder. Her får du en indflytningsklar ejendom, der løbende er renoveret og moderniseret.

Boligen fremstår særdeles velholdt og har i 2023 fået nyt tag samt nyere energivinduer. Opvarmning sker via fjernvarme, hvilket sikrer en effektiv og økonomisk løsning.

Indenfor bydes du velkommen i en entré med gulvvarme og plads til overtøj og sko. Herfra er der adgang til et pænt badeværelse med bruseniche og ligeledes gulvvarme. Husets hjerte er den lyse og indbydende vinkelstue med flotte parketgulve og direkte udgang til en solrig overdækket terrasse. Stuen har en god størrelse og giver mulighed for at etablere et ekstra værelse, hvis behovet opstår.

Køkkenet er rummeligt og funktionelt med spiseplads og nyere hvidevarer. Herfra er der adgang til en praktisk bagindgang/disponibelt rum med videre udgang til overdækning, terrasse, udhus og den hyggelige have.

På 1. sal finder du et soveværelse mod øst samt to yderligere værelser, der egner sig perfekt som børneværelse, kontor eller gæsteværelse.

Haven er sydvendt og giver optimale muligheder for at nyde solen dagen igennem. Her er desuden et godt udhus med værkstedsplads samt mulighed for installation af ekstra køleskab, vaskemaskine m.m. I haven er der flere hyggelige terrasser og et lille væksthuis.

<!-- x-tinymce/html -->Møllegade er en rolig og charmerende vej med kort afstand til hverdagens faciliteter – en ideel beliggenhed for både par og familier, der ønsker fredelige omgivelser tæt på byen.

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

Adresse: Møllegade 9, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3693  
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 24.04.2026



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Møllegade 9, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3693  
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 24.04.2026



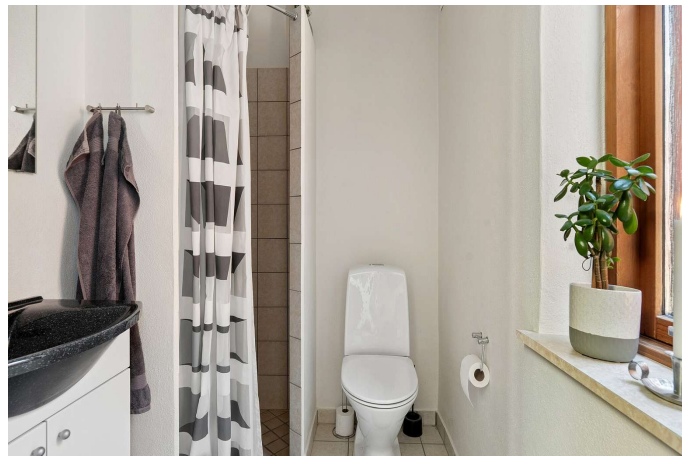
Køkken



Spisekøkken



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Møllegade 9, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3693  
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 24.04.2026



Værelse



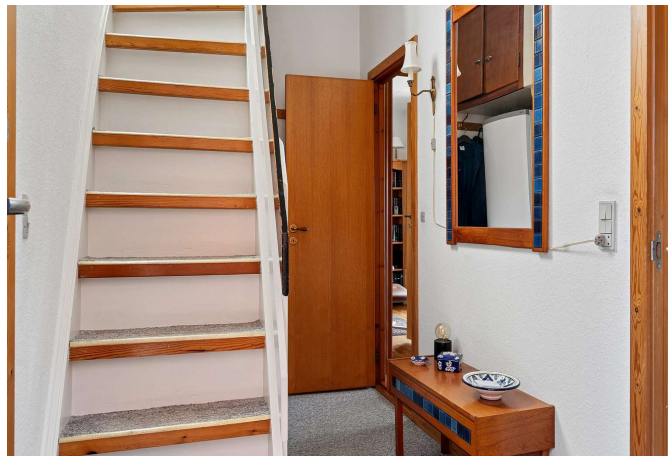
Værelse



Repos



Repos



Entré



Vaskerum i udhus

Adresse: Møllegade 9, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3693  
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

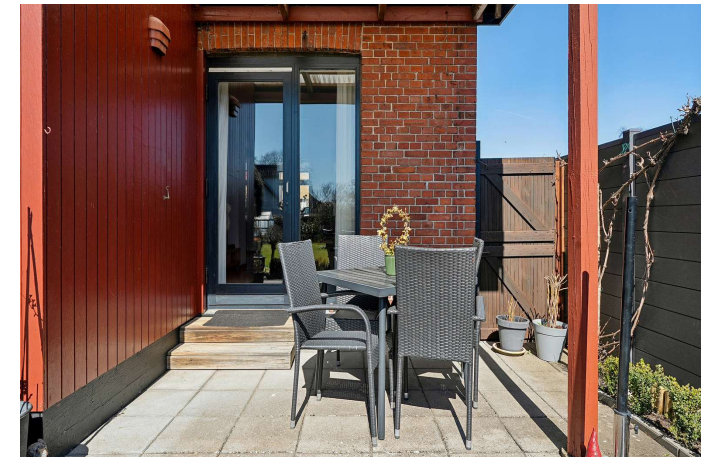
Dato: 24.04.2026



Set fra haven



Set fra haven



Terrasse



Terrasse



Udendørs

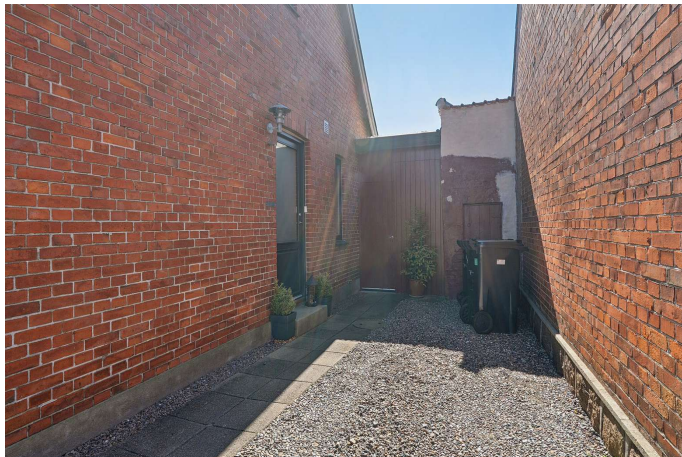


Set fra haven

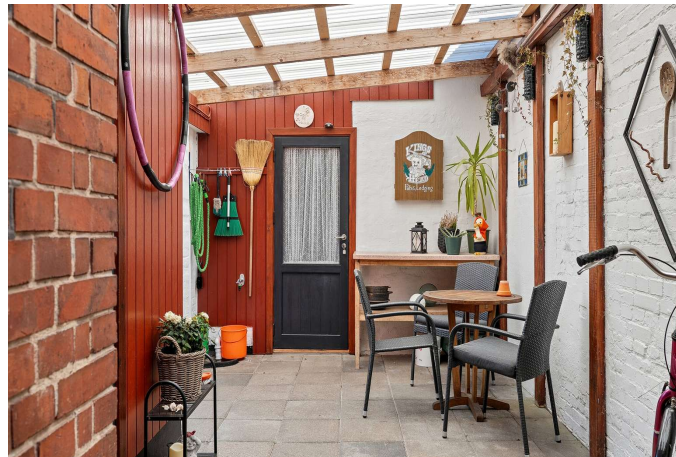
Adresse: Møllegade 9, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3693  
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

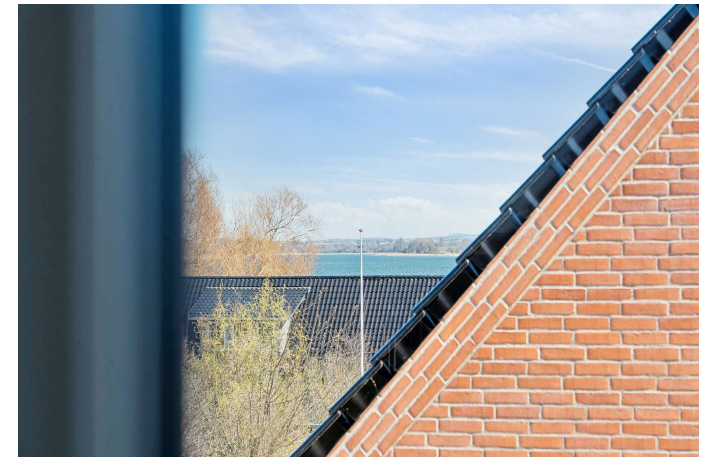
Dato: 24.04.2026



Set fra vejen



Overdækning



Udsigt



Udsigt



Udsigt



Nærmiljø

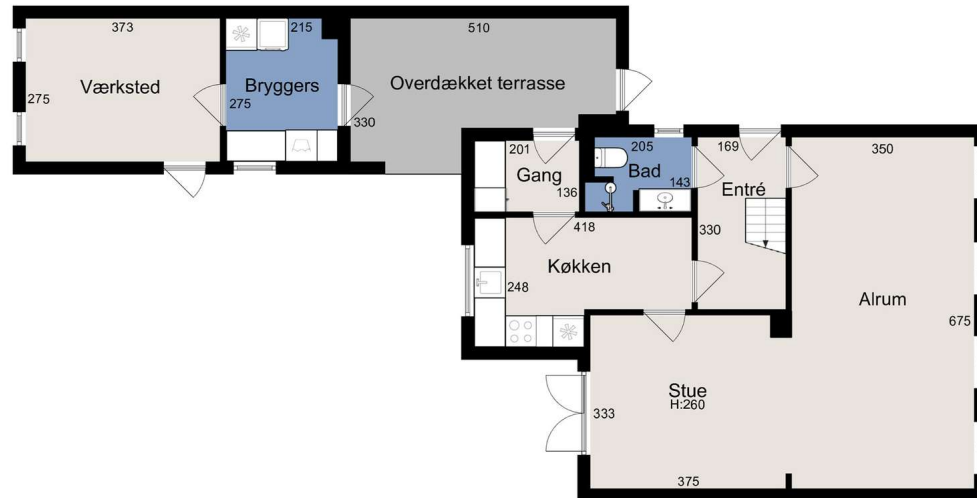
Adresse: Møllegade 9, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3693  
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 24.04.2026

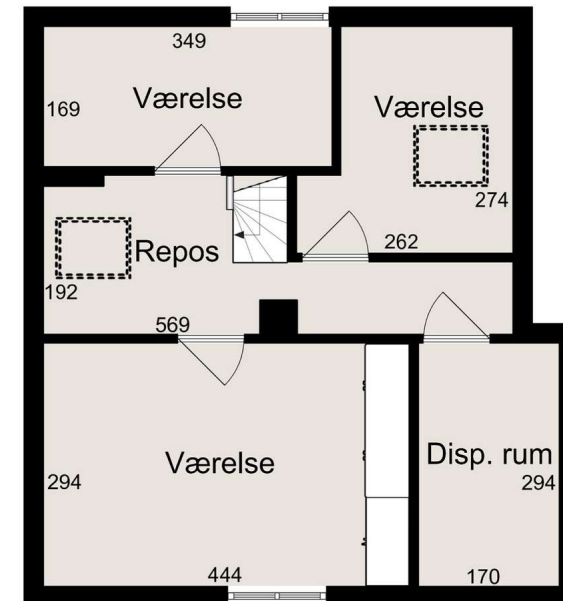


Stueplan



Stueplan

1. sal



1. sal

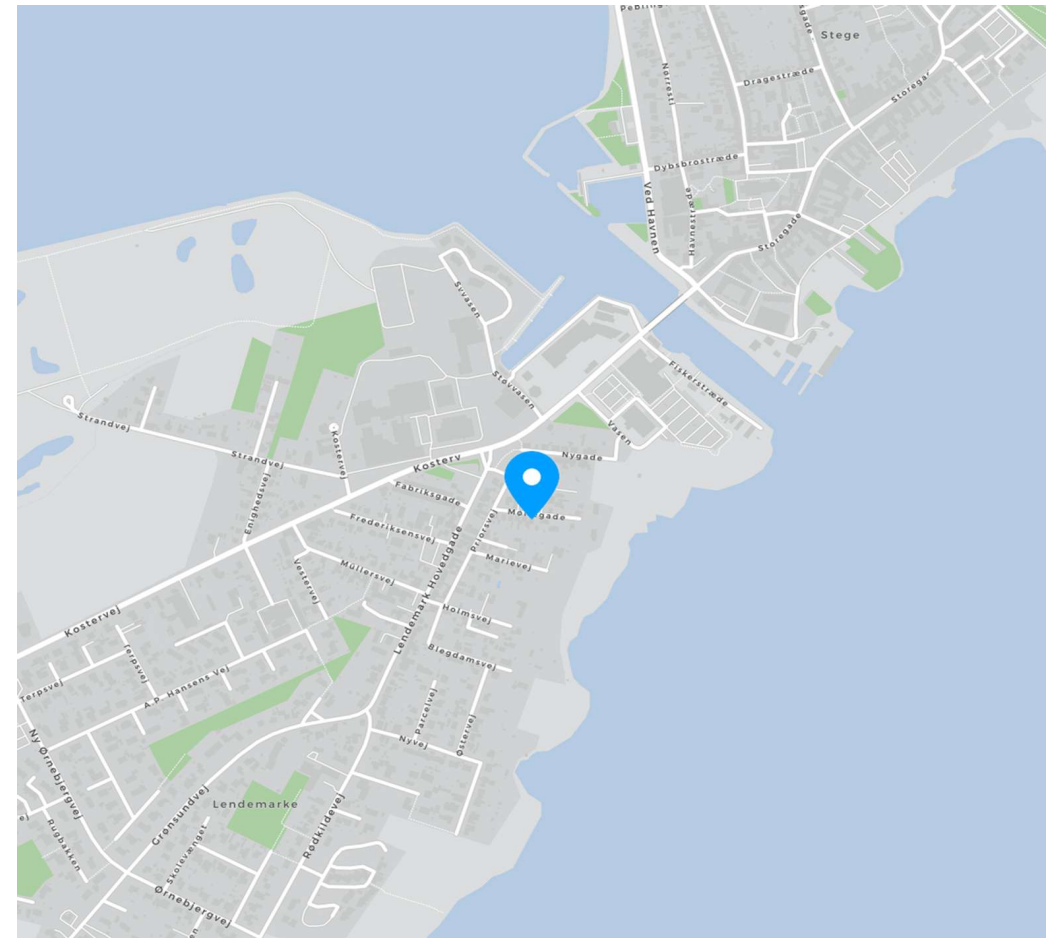
Adresse: Møllegade 9, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3693  
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 24.04.2026



Alle plan (2x3)





Adresse: Møllegade 9, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3693  
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	4ac Lendemarke, Stege Jorder
BFE-nr.:	5386739
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1920/1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.012.000
Grundværdi:	288.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	809.600
Grundlag for grundskyld:	230.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	388 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	115 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Garage:	22 m <sup>2</sup>
Udhus:	20 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: 04.05.1896 - Dok om vej mv

**Planer**

Kommuneplan B 15.12 - Boligområde Lendemarke

Tilbehør:

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

Emhætte (2024), Ovn (2024), Kogeplade (2024), Køleskab (ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Møllegade 9, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3693  
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 24.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Storstrøm Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.300                      Forbrug: 21 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens 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 brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Møllegade 9, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3693  
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 24.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.129	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	3.110	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation, anslået	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.279
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.110.729
Husforsikring	kr.	5.915			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.241			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.019 md. / 72.228 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.780 md. / 57.355 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: 08.04.2026

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: Møllegade 9, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 611-3693  
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 24.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Bevaringsværdig bygning**

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 6, 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.

**Jordforurening**

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

**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-/årsopgørelsen. 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.

# 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.