

REAL



Nikkelsbækvej 42, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	90
Kontant	1.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.571	Grund m ²	288
Byggeår	2018	Energimærke	A2010

Sagsnr. **611-3731**

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: Nikkelsbækvej 42, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3731
Ejerudgift/md.: kr. 1.571

Dato: 14.06.2026



Moderne rækkehus med lys, luft og en central beliggenhed

Velkommen til:

- Moderne rækkehus opført i 2018
- Lys og åben indretning med køkken-alrum og stue i ét
- To gode værelser og praktisk bryggers
- Stor, solrig terrasse og have med minimal vedligeholdelse
- Energieffektiv bolig med fjernvarme
- Central og attraktiv beliggenhed tæt på byens faciliteter

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro for en fremvisning allerede i dag!

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: Kathrine Bernhøft Jensen



Adresse: Nikkelsbækvej 42, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3731
Ejerudgift/md.: kr. 1.571

Dato: 14.06.2026

Moderne rækkehus med lys, luft og en central beliggenhed

Velkommen til Nikkelsbækvej 42 – et moderne rækkehus fra 2018, hvor enkel arkitektur, funktionelle løsninger og en attraktiv beliggenhed går hånd i hånd. Med 90 veludnyttede kvadratmeter, en skøn terrasse og et lyst opholdsmiljø får du her en bolig, der passer perfekt til både seniorer, par og den lille familie.

Boligens hjerte er det åbne køkken-alrum og stuemiljø, hvor store vinduespartier inviterer dagslyset indenfor og skaber en let og indbydende atmosfære. Her er plads til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster, mens den direkte adgang til terrassen giver en naturlig forlængelse af opholdsrummet i sommerhalvåret.

Planløsningen er gennemtænkt og funktionel med to gode værelser, et rummeligt badeværelse samt et praktisk bryggers med ekstra opbevaringsplads. Alt fremstår moderne, vedligeholdelsesvenligt og klar til nye ejere.

Udenfor venter et dejligt terrassemiljø med god plads til havemøbler, grill og afslapning i solen. Den afskærmede udendørsplads giver mulighed for at nyde udelivet med minimal vedligeholdelse – perfekt til en nem og bekvem hverdag.

Beliggenheden kombinerer det rolige boligliv med nærhed til hverdagens faciliteter. Her bor du centralt med kort afstand til indkøb, natur og Steges hyggelige bymiljø, samtidig med at du får glæde af et fredeligt og moderne kvarter.

Nikkelsbækvej 42 er boligen til dig, der ønsker moderne komfort, let vedligeholdelse og en central beliggenhed – alt sammen pakket ind i lyse og indbydende rammer.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro for en fremvisning allerede i dag!

Adresse: Nikkelsbækvej 42, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3731
Ejerudgift/md.: kr. 1.571

Dato: 14.06.2026



Køkken



Køkken



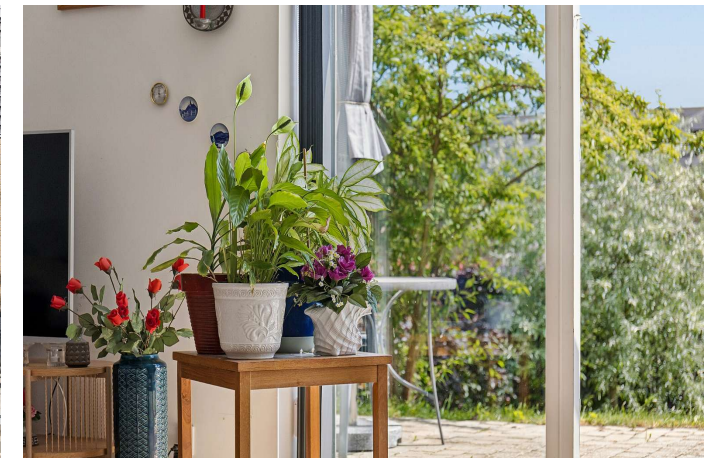
Stue



Spisestue



Stue



Indendørs

Adresse: Nikkelsbækvej 42, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3731
Ejerudgift/md.: kr. 1.571

Dato: 14.06.2026



Stue



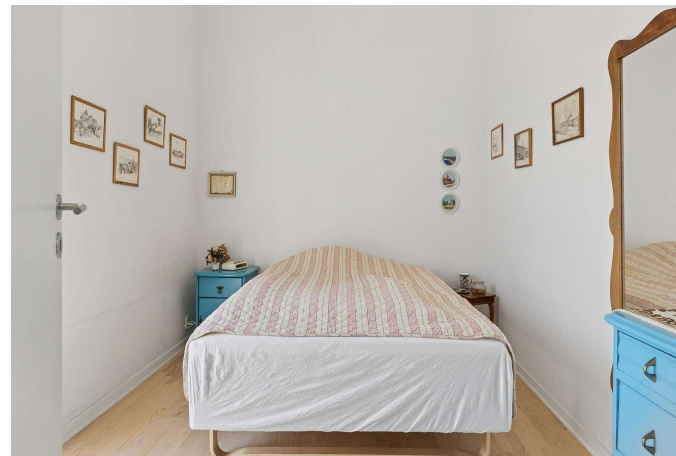
Indendørs



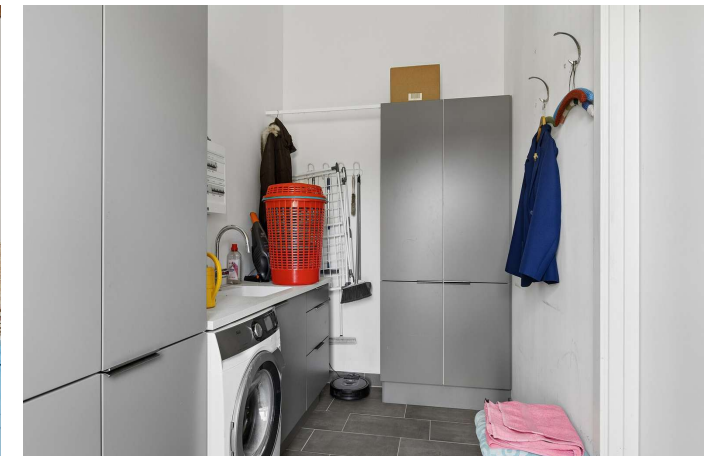
Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Bryggers

Adresse: Nikkelsbækvej 42, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3731
Ejerudgift/md.: kr. 1.571

Dato: 14.06.2026



Værelse



Værelse



Set fra haven



Set fra haven



Udendørs



Omgivelser

Adresse: Nikkelsbækvej 42, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

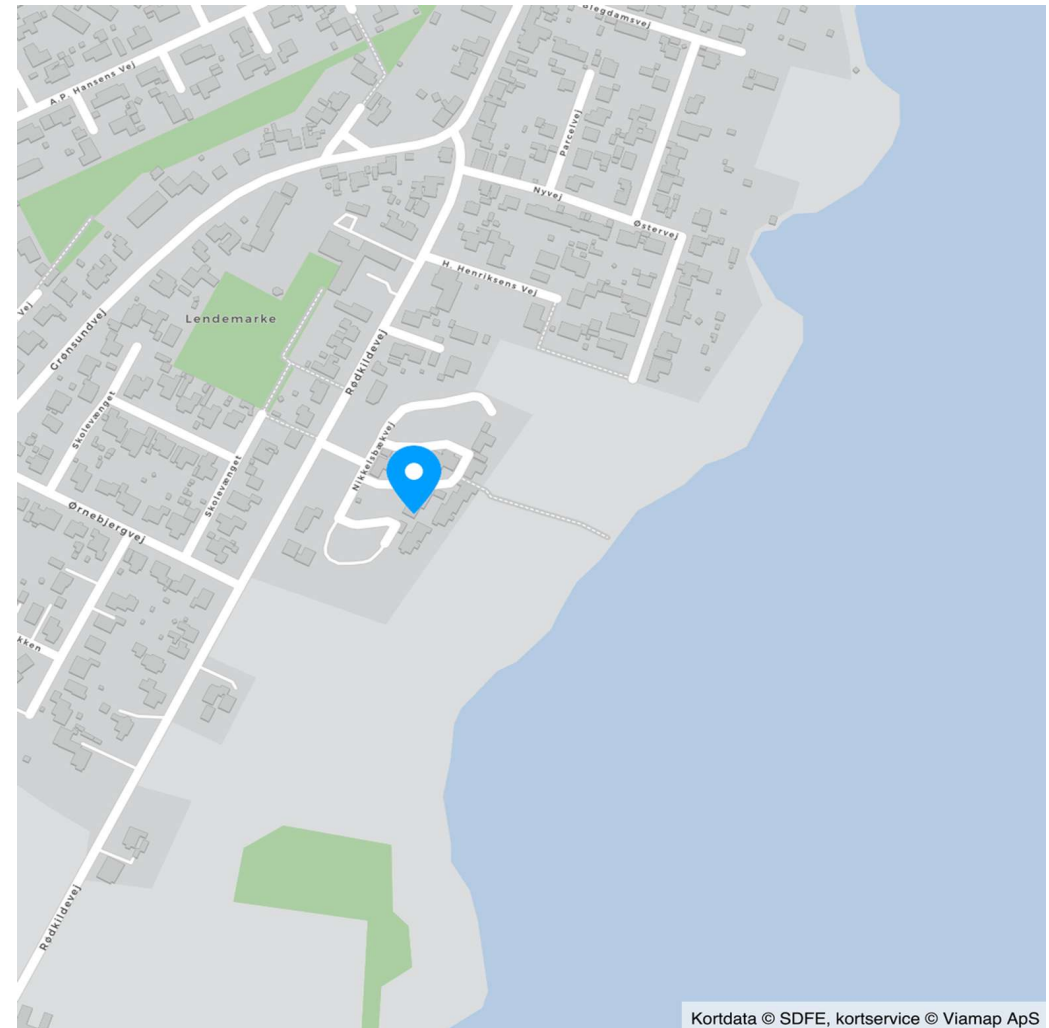
Sagsnr.: 611-3731
Ejerudgift/md.: kr. 1.571

Dato: 14.06.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nikkelsbækvej 42, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3731
Ejerudgift/md.: kr. 1.571

Dato: 14.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	1cv Lendemarke, Stege Jorder m.fl.
BFE-nr.:	100090476
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.699.000
Grundværdi:	426.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.359.200
Grundlag for grundskyld:	340.800

Arealer**

Grundareal:	288 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²

Øvrige arealer:

** 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: 10.08.2009 - Vedtægter for ejerforeningen Nikkelsbækvej 37A-43B
- Nr. 2: 10.08.2009 - Anm byrder og hæftelser Vedtægter for grundejerforeningen "Rødkilde Strandpark"

Planer

Kommuneplan B 15.11 - Boligområde Lendemarke
Lokalplan B 15.11.01 - Boligområde ved Nikkelsbækvej

Tilbehør:

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

Emhætte (Ukendt), Køle/fryseskab (Ukendt), Kogeplade (Ukendt), Opvaskemaskine (Ukendt), Bordovn (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nikkelsbækvej 42, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3731
Ejerudgift/md.: kr. 1.571

Dato: 14.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug: 6 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Nikkelsbækvej 42, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3731
Ejerudgift/md.: kr. 1.571

Dato: 14.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.932	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	4.601	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation - Anslået	kr.	863	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	122	I alt	kr.	1.717.050
Grundejerforening	kr.	3.600			
Husforsikring	kr.	2.737			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.854			

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 9.260 md. / 111.116 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.354 md. / 88.251 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: Nikkelsbækvej 42, Lendemarke, 4780 Stege
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 611-3731
Ejerudgift/md.: kr. 1.571

Dato: 14.06.2026

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. 956.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Rødkilde Strandpark c/o Jens Ravn
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grund-

lag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.