



REAL



## Nikkelsbækvej 50, Lendemarke, 4780 Stege

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>112</b>
Kontant	<b>2.695.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.168</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>260</b>
Byggeår	<b>2015</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **611-3660**

**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: Nikkelsbækvej 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3660  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 10.04.2026



### **Eksklusivt enderækkehus i 1. række til vandet**

Er du på udkig efter en bolig med en enestående beliggenhed ud til beskyttet naturområde?

Gør det samtidig ikke noget, at du dagligt kan nyde en suveræn udsigt til det skønne Stege Nor?

Lyder det spændende og kan du se dig selv i en fuldstændig indflytningsklar bolig?

Så er det absolut værd at kigge nærmere på denne skønne liebhaverbolig.

**Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for aftale om fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.**

### 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: Nikkelsbækvej 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3660  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 10.04.2026

### **Eksklusivt enderækkehus i 1. række til vandet**

Helt fantastisk beliggende ejendom i 1. række og med udsigt til beskyttet naturområde og det naturskønne Stege Nor. Stedet er en skøn oase, hvor du kan slappe af og nyde tilværelsen i en bolig, der fremstår i ekstrem flot stand.

Det føles som om, at du er på landet - alligevel er du nær Stege By, der med et livligt handelsliv og adskillige indkøbsmuligheder, giver dig mulighed for at gå eller cykle efter de daglige fornødheder.

Ejendommen er opført i år 2015 i flot byggestil med facader i gule mursten, tagbeklædning af tagpap og energivinduer. Opvarmes med fjernvarme. Boligen er opført med adskillige tilvalg, såvel inde som ude, således at komforten er helt i top.

Velkommen indenfor i flot kombineret entré/bryggersafdeling med skabe og klinkegulv. Skønt spisekøkken med god skabsplads og i niveau over opholdsstuen, med en gennemtænkt rumdeler, således lyset og udsigten bevares i begge rum. Herfra gæsteværelse med skabe. Stuen er husets midtpunkt, hvor du kan falde i staver over vandudsigten. Her er også fordeling til gæsteværelse/kontor samt gæstebadeværelse med bruseniche.

Master bedroom med tilhørende badeværelse med smukt badmiljø, bruseniche og skabe. Som noget ekstra er her opført havestue med forbindelse til terrassen, således du kan udnytte det tidlige forår og efterår og nyde de skiftende farver, som naturen og Stege Nor yndigt bidrager med. Bortset fra i havestuen er her gulvvarme overalt via fjernvarme.

Desuden carport, garage og isoleret udhus, således bilen kan komme i tørvejr og du har adskillige opbevaringsmuligheder. Begge bygninger er opført i samme stil som huset.

En sjælden udbudt ejendom til køberen, som vil ønske sig noget ekstra i form af en skøn velindrettet og gennemtænkt bolig med vandudsigt.

Ejendommens energimærke er A2010, hvilket er ensbetydende med et lavt energiforbrug.

**Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 for aftale om fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.**

### **Lidt mere om Stege/Lendemarke og Møn**

Du har kort afstand til de fleste faciliteter i Stege og omegn. Fra boligens hoveddør nås såvel Stege Nor, det naturskønne rekreative område ved jordbassinerne, Stege Skole, daginstitutioner samt sportshallerne på meget kort tid.

Stege by byder på et aktivt handelsliv med en god handelsstandsforening samt lystbådehavn og nogle af de allerbedste brakvands fiskemuligheder i Stege Nor. Om sommeren er der Tirsdagsmarked i Stege, hvor hele byen er forvandlet - hovedgaden er lukket og lavet om til gågade. Her udstilles kunst, spændende mad og drikkeelse kan købes og masser af aktiviteter for børnene - store som små.

Møn er landfast med Sjælland via Dronning Alexandrines Bro (Mønsbroen). Desuden forbindelse fra Møn via Bogødæmningen til Farøbroerne med motorvejsforbindelse til bl.a. København. Køreafstand fra København er ca. 1 time og 20 minutter.

Først og fremmest byder Møn på en storslået natur med smukke landskaber. Møns Klint med sine høje tinder, Østersøen med adskillige gode sandbadestrande, som om vinteren forvandles til en barsk sø, hvorfra de kolde østvinde føres ind over øen. I Klintholm Havn kan du nyde frisk-fangede fisk, eventuelt fange dem selv eller besøge én af de mange hyggelige restauranter. Møn er kulturel og her er bosat mange kendte kunstere med hver deres iver og retninger. Møn har store naturskønne sommerhusområder, hvilket øen tydeligt mærker i sommermånederne, hvor øens befolkningstal stiger betydeligt.

På Møn kan du meget nemt finde en god restaurant eller cafe. I Stege by er desuden eget bryghus og biograf, og flere steder, såvel i byen som på landet, kan du opleve og smage lokal produktion af fødevarer som økologiske grøntsager, økologisk kød, samt produktion af vin, øl, mv.

Adresse: Nikkelsbækvej 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3660  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 10.04.2026



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Terrasse



Set fra vejen



Udstue

Adresse: Nikkelsbækvej 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3660  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 10.04.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Spisestue

Adresse: Nikkelsbækvej 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3660  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 10.04.2026



Bryggers



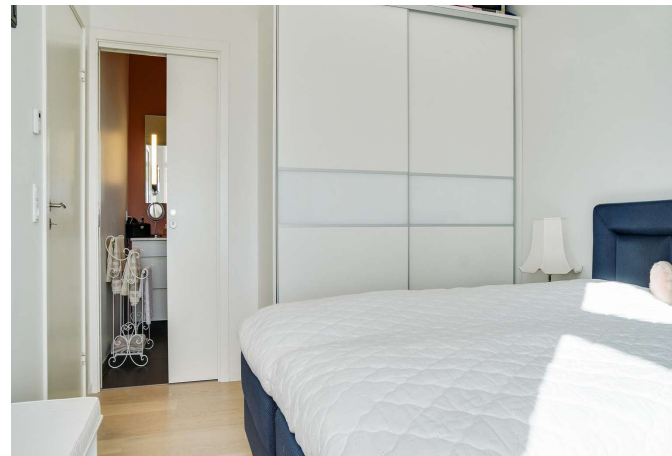
Badeværelse



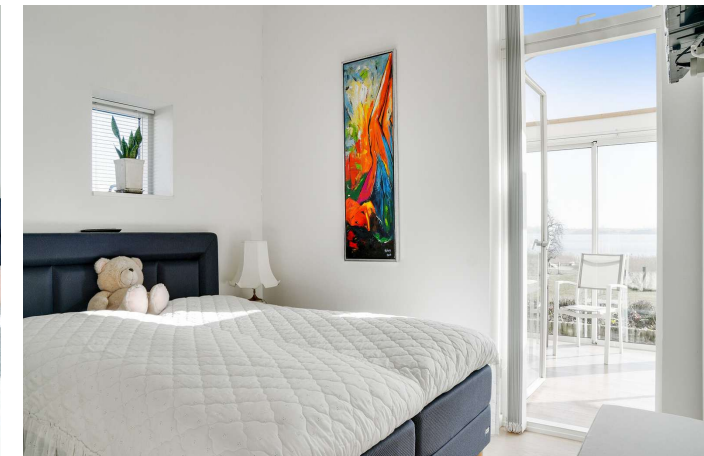
Badeværelse



Udestue



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Nikkelsbækvej 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3660  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 10.04.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Spisestue



Omgivelser



Omgivelser

Adresse: Nikkelsbækvej 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3660  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 10.04.2026



Omgivelser



Omgivelser



Bryggers



Terrasse



Set fra vejen

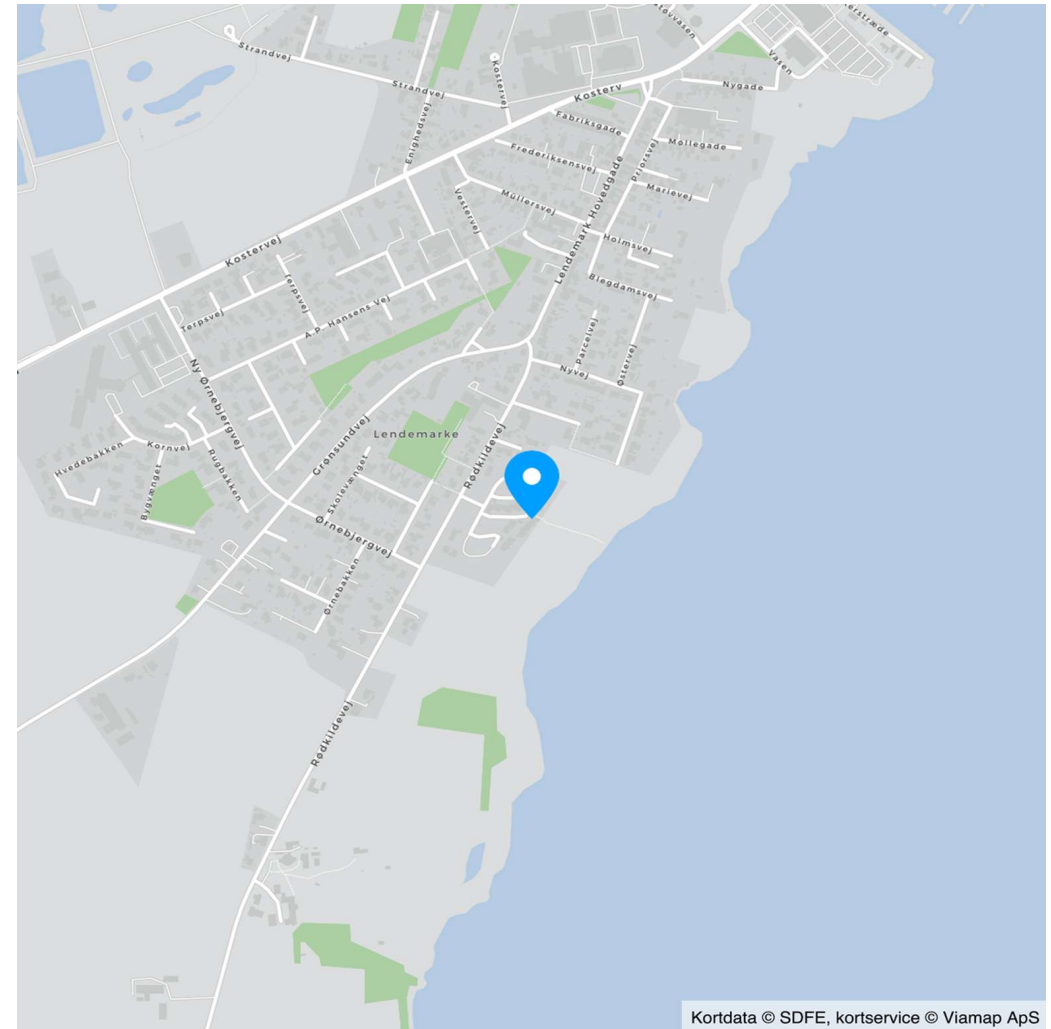


Stue

Adresse: Nikkelsbækvej 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3660  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Nikkelsbækvej 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3660  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 1cu Lendemarke, Stege Jorder  
BFE-nr.: 100075655  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2015

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.384.000  
Grundværdi: 574.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.907.200  
Grundlag for grundskyld: 459.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 260 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 112 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 10 m<sup>2</sup>  
Garage: 16 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: 16.12.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt  
- 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):

Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Blomberg), Køle/fryseskab (Blomberg), Ovn (Gorenje), Kogeplade (Witt), Emhætte (Eico), Opvaskemaskine (Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nikkelsbækvej 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3660  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark 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.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

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

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Nikkelsbækvej 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3660  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.727	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	6.199	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Rottebekæmpelse	kr.	151	I alt	kr.	2.720.172
Grundejerforening	kr.	3.600			
Husforsikring	kr.	3.408			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.022			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.771 md. / 177.248 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.733 md. / 140.799 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: 25.03.2026

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: Nikkelsbækvej 50, Lendemarke, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 611-3660  
Ejerudgift/md.: kr. 2.168

Dato: 10.04.2026

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:

**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 - ejerbolig**

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-/år-sopgørelsen. 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 af fælles arealer/ejendomme**

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 grundlag, 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<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.