

Farverstræde 1, 1. tv.

Ejd. type	**Andelsbolig**	Bolig m^2	**106**
Købspris	**750.000**	Værelser	**4**
Boligydelse	**3.073**	Byggeår/ombygget	**1845/1990**
Forbrugsafh. udgift	**900**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **611-3625**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
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: Farverstræde 1, 1. tv.
Købspris: kr. 750.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 3.073

Dato: 20.11.2026



Andelsbolig midt i Stege By

Lys og rummelig andelsbolig på 1. sal i en smuk, velholdt ejendom midt på torvet i Stege.

Centralt og roligt beliggende i en veletableret andelsboligforening.

Åbent køkken-alrum, stue en suite og soveværelse med adgang til stort badeværelse. Kontor/gæsteværelse samt rummelig entré.

Hyggelig gårdhave og eget depotrum i baghuset.

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

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Farverstræde 1, 1. tv.
Købspris: kr. 750.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 3.073

Dato: 20.11.2026

Andelsbolig midt i Stege By

Hvis du er på udkig efter en lejlighed med lidt ekstra, udbydes nu denne rummelige og lyse bolig på 1. sal i en smuk, ældre ejendom. Ejendommen er særdeles velholdt, en del af en veletableret andelsboligforening, og har en helt central beliggenhed direkte på torvet i Stege By – stille og roligt, men samtidig tæt på alle faciliteter.

Lejligheden rummer et lyst køkken med hvide elementer, som er åbnet op mod spisestuen. Herfra fører dobbelte fløjdøre ind til stuen, der ligger en suite med både spisestue og soveværelse. De store vinduer giver et fantastisk lysindfald og en fri udsigt over Steges handelsstrøg og torv. Soveværelset vender mod gården og har direkte adgang til et stort badeværelse med både vaskemaskine og rummelig brusekabine. Derudover findes et kontor/gæsteværelse mod Farverstræde samt en stor entré med god plads til overtøj.

Foreningen råder over en hyggelig, lille gårdhave med flot belægning og sæsonens blomster. I baghuset ligger et depotrum på ca. 3 m², som tilhører lejligheden.

En virkelig præsentabel bolig i veletableret andelsboligforening i Stege By.

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

Suveræn beliggenhed
Med placering direkte på torvet i Stege bor du både centralt og fredeligt, og alt ligger lige rundt om hjørnet: Stege Bugt, det gamle voldanlæg, skole, daginstitutioner, sportshaller og hele byens handelsliv.

Stege by byder på et aktivt handelsmiljø, en hyggelig lystbådehavn og nogle af landets bedste brakvandsfiskemuligheder i Stege Nor. Om sommeren forvandles byen, når Tirsdagsmarkedet løber af stablen, og hovedgaden bliver til gågade fyldt med kunst, mad, drikke og aktiviteter for børn og voksne.

Møn er forbundet med Sjælland via Dronning Alexandrines Bro og videre til motorvejsnettet via Farøbroerne. Køretiden til København er ca. 1 time og 20 minutter.

Øen byder på storslået natur, smukke landskaber, gode badestrande og ikke mindst Møns Klints imponerende kridttinder. I Klintholm Havn kan du besøge en af de hyggelige restauranter. Møn har et rigt kulturliv med mange kunstnere og masser af liv i sommermånederne.

På Møn finder du let gode restauranter og caféer. I Stege findes både bryghus, biograf og flere lokale producenter af økologiske råvarer.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Farverstræde 1, 1. tv.
Købspris: kr. 750.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 3.073

Dato: 20.11.2026



Set fra haven



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

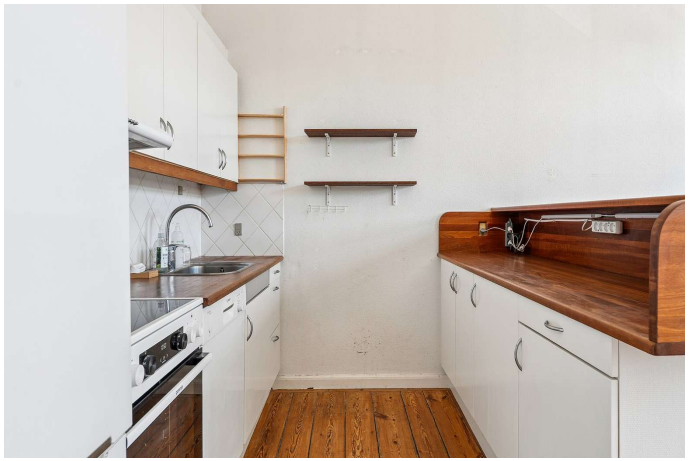
Adresse: Farverstræde 1, 1. tv.
Købspris: kr. 750.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 3.073

Dato: 20.11.2026



Køkken



Køkken







Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Farverstræde 1, 1. tv.
Købspris: kr. 750.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 3.073

Dato: 20.11.2026



Værelse



Værelse



Set fra vejen



Udsigt



Set fra vejen



Set fra vejen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Farverstræde 1, 1. tv.
Købspris: kr. 750.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 3.073

Dato: 20.11.2026



Udsigt



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra vejen



Facade

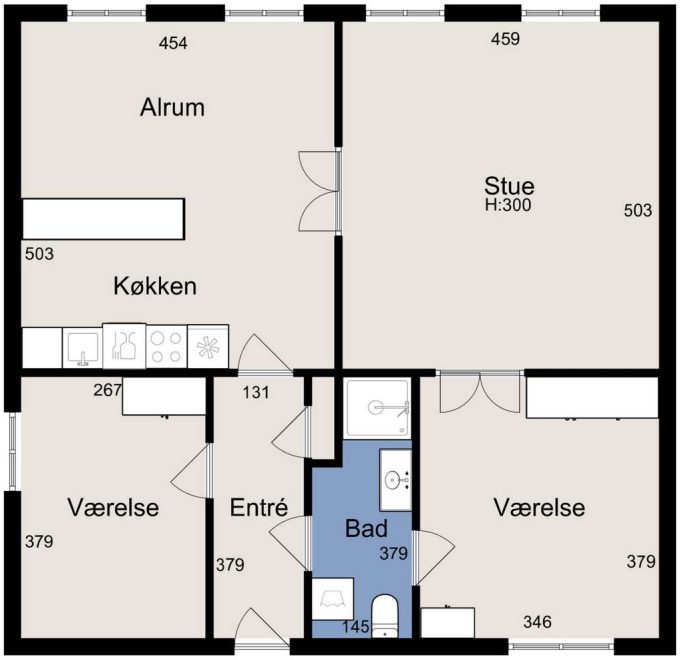
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

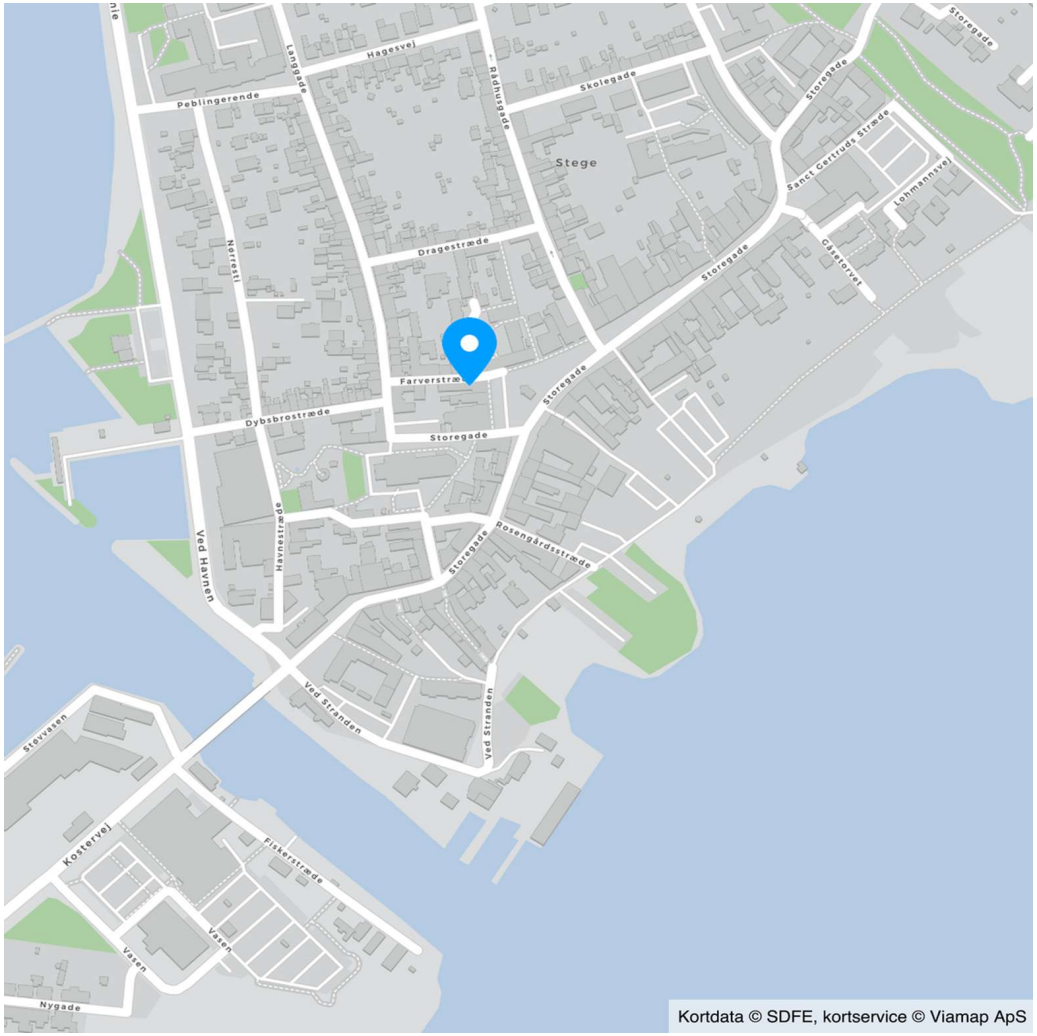
Adresse: Farverstræde 1, 1. tv.
Købspris: kr. 750.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 3.073

Dato: 20.11.2026



Alle plan (2x3)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Farverstræde 1, 1. tv.
Købspris: kr. 750.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 3.073

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	116a Stege Bygrunde
BFE-nr.:	5384421
Opført/ombygget år:	1845/1990
Zonestatus:	Byzone
Anvendt vurderingsprincip:	Offentlig vurdering
Pr.:	30.06.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:	9.852.915

Energimærkning: C

Andelsboligen:

Må benyttes til:	Andelsbolig
Andelnr.:	
Fordelingstal vedr. formuen:	212754/859238
Fordelingstal vedr. boligafgift:	212754/859238

Arealer: **

Boligareal i alt:	106 m²

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.

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut nr. 2 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut nr. 3 - Dok om fællesarealer mv
Servitut nr. 4 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Servitut nr. 5 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv
Servitut nr. 6 - Dok om huslejekontrol, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan C 15.07 - Centerområde Stege
Kommuneplan C 15.07 - Centerområde Stege
Lokalplan Nr. 29 - Karreen: Torvet - Torvestræde - Langgade - Farverstræde
Lokalplan Nr. 29 - Karreen: Torvet - Torvestræde - Langgade - Farverstræde
Lokalplan Nr. 61 - Skilte og facader i Storegade
Lokalplan Nr. 61 - Skilte og facader i Storegade

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Farverstræde 1, 1. tv.
Købspris: kr. 750.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 3.073

Dato: 20.11.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.800 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales kr. 900 pr. måned i aconto varme.
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, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Alm. Brand Forsikring A/S Kundeservice Erhverv
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Bygning 1 og 2 gælder: Insekt- og svampedækningen omfatter ikke insekt-, svampe-, og rådskader i bindingsværk. Følgeskader fra bindingsværket dækkes ikke af forsikringen.

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Farverstræde 1, 1. tv.
Købspris: kr. 750.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 3.073

Dato: 20.11.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	2.051.638
Forbedringer	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0
- Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	**kr.**	2.051.638
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	1.301.638
Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)	**kr.**	750.000
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0
Samlet overdragelsessum inkl. løsøre	**kr.**	750.000

Boligydelse:

Boligafgift	kr.	36.876
Boligydelse i alt pr. år	kr.	36.876
Boligydelse i alt pr. md.	**kr.**	3.073

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	kr.	750.000
Overdragelsesgebyr administrator	kr.	2.500
I alt	**kr.**	**752.500**

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	750.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷omsætningsaktiver:	kr.	-151.113
Teknisk pris	**kr.**	**598.887**

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

Adresse: Farverstræde 1, 1. tv.
Købspris: kr. 750.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 3.073

Dato: 20.11.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Fremleje: Efter bestyrelsens godkendelse
Husdyr: Ingen husdyr

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf: Budget 2025/26 fremlagt og godkendt, med en enkelt ændring – vedligeholdelse blev hævet fra kr. 110.000 til kr. 200.000. Vedligeholdelse afsat kr. 150.000 til nye vinduer og døre (Lise og Hugo nye hoveddøre) og op til 10 nye vinduer (Lise, Hugo, Katrine – øvrige udskiftninger vurderer KJ Byg). Der blev besluttet en stigning i boligafgift med 3% og udlejning stiger ligeledes med 3% snarest muligt.. Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

Fællesfaciliteter
Cykelskur, gårdhave

Brugsret
Opbevaringsrum ca. 3 kvm

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja _X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS
CVR-nr. 36068868
Storegade 23 / 4780 Stege
Tlf. +4572170772 / 4780@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/stege

OmrådeklassificeringDa 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. Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering - andelsboligKøber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris. Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem 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 være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.