



REAL

Farverstræde 1, 1. tv.

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	106
Købspris	1.350.000	Værelser	3
Boligyldelse	2.984	Byggeår/ombygget	1845/1990
Forbrugsafh. udgift	900	Energimærke	C

Sagsnr. **611-3625**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Farverstræde 1, 1. tv., 4780 Stege
Købspris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 2.984

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse af andelsboligen:

Flot bolig 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

Adresse: Farverstræde 1, 1. tv., 4780 Stege
Købspris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 2.984

Dato: 30.01.2026

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 spise-stuen. Herfra fører dobbelte fløjdøre ind til stuen, der ligger en suite med både spise-stue 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.

Adresse: Farverstræde 1, 1. tv., 4780 Stege
Købspris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 2.984

Dato: 30.01.2026



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue

Adresse: Farverstræde 1, 1. tv., 4780 Stege
Købspris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 2.984

Dato: 30.01.2026



Stue



Indendørs



Indendørs



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Farverstræde 1, 1. tv., 4780 Stege
Købspris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 2.984

Dato: 30.01.2026



Badeværelse



Arbejdsværelse



Arbejdsværelse



Gang



Udendørs



Set fra vejen

Adresse: Farverstræde 1, 1. tv., 4780 Stege
Købspris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 2.984

Dato: 30.01.2026



Udendørs



Set fra vejen



Set fra vejen



Udendørs



Adresse: Farverstræde 1, 1. tv., 4780 Stege
Købspris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 2.984

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.:
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: Energimærke C.

Arealer: *

Boligareal i alt: 106 m²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk

Andelsboligen:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Nr. 29
Nr. 61

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplanramme C 15.07 Centerområde Stege
Planstrategi 2019

Servitutter:

27.02.1866 Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
27.10.1933 Dok. om bebyggelse, benyttelse mv.
12.01.1984 Dok. om fællesarealer mv.
03.07.1984 Dok. om fjernvarme/anlæg mv.
11.11.1985 Dok. om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.
07.09.1990 Dok. om huslejekontrol

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Farverstræde 1, 1. tv., 4780 Stege
Købspris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 2.984

Dato: 30.01.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Det oplyste forbrug svarer til sælgers akonto-betaling.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

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 salgssopstillingens 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.

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Farverstræde 1, 1. tv., 4780 Stege
 Købspris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3625
 Boligydelse/md.: kr. 2.984

Dato: 30.01.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	2.051.638
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	2.051.638
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	701.638

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 1.350.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 1.350.000

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen kr. 35.808

Boligydelse i alt pr. år kr. 35.808
Boligydelse i alt pr. md. kr. 2.984

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling kr. 1.350.000
 Gebyr til administrator kr. 2.500

I alt kr. 1.352.500

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering 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.	1.350.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	-151.113
Teknisk pris	kr.	1.198.887



Adresse: Farverstræde 1, 1. tv., 4780 Stege
Købspris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligydelse/md.: kr. 2.984

Dato: 30.01.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste:

Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej Efter bestyrelsens godkendelse

Husdyr: ☐ Ja ☒ Nej Ingen husdyr

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf:
Der henvises til side 6

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Opbevaringsrum ca. 3 kvm

Cykelskur

Gårdhave

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	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.

Adresse: Farverstræde 1, 1. tv., 4780 Stege
Købspris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 611-3625
Boligyldelse/md.: kr. 2.984

Dato: 30.01.2026

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering - andelsbolig

Køber 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 ejendomsskatteformen. 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 salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Større instandsættelsearbejder:

Udskiftning af vinduer og døre. Kontant af foreningens egenkapital (egne midler).

Der forventes en almindelig prisstigning i den nuværende boligafgift jf. generalforsamling i januar 2026. Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

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.