

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Orehældvej 7, Sprove, 4780 Stege

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>108</b> |
| Kontant    | <b>1.495.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>1.259</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>714</b> |
| Byggeår    | <b>1965</b>      | Energimærke          | <b>B</b>   |

Sagsnr. **611-3708**

**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: Orehældvej 7, Sprove, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3708  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 19.04.2026



### Naturskønt beliggende ejendom med vandudsigt – oplagt som både helårs- og fritidsbolig

Er du på udkig efter en bolig i rolige og naturskønne omgivelser – med udsigt til vandet?

Og må det samtidig gerne være en ejendom, hvor du selv kan sætte dit præg og skabe dit eget fristed?

Gør det heller ikke noget, at den kan bruges både som helårsbolig og fritidshus – med kort afstand til natur, vand og Stege?

Så bør du se nærmere på Orehældvej 7 på Vestmøn.

**Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og book en 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: Nicolaj Thorsbro



---

Adresse: Orehældvej 7, Sprove, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3708  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 19.04.2026

---

### **Naturskønt beliggende ejendom med vandudsigt – oplagt som både helårs- og fritidsbolig**

På Vestmøn, omgivet af åbne marker og med en flot udsigt til vandet mod vest, ligger denne velholdte og fritliggende 1-plans villa på Orehældvej 7. Her får du en rolig og ugeneret beliggenhed, hvor naturen er lige uden for døren – og hvor både rådyr og det skiftende lys over landskabet bliver en del af hverdagen.

Ejendommen fremstår pæn og velholdt, men med en klassisk indretning fra sin tid, hvilket giver en oplagt mulighed for, at en ny ejer kan modernisere og sætte sit eget præg.

Boligen er indrettet med entré og fordelingsgang, to gode børneværelser samt et soveværelse. Badeværelset er lyst og funktionelt med bruseniche. Husets naturlige samlingspunkt er den hyggelige vinkelstue, hvorfra der er en skøn udsigt til vandet – og direkte udgang til en dejlig havestue, der forlænger sæsonen og inviterer naturen helt tæt på.

Køkkenet har spiseplads og ligger centralt i boligen, og i bryggerset finder du både vaskeinstallation og en energivenlig luft-til-vand varmepumpe. Ejendommen har et flot energimærke B, hvilket er en stor fordel – uanset om boligen anvendes året rundt eller som fritidsbolig.

Grunden er anlagt med græsplæne og hækbeplantning, og haven er ugeneret med frit kig mod syd over åbne marker. Her er god plads til både leg, afslapning og udeliv.

Fra ejendommen er der kort afstand til vandet via markvej, og området byder på naturoplevelser i særklasse – herunder det nærliggende Kong Asgers Høj. Samtidig er du kun ca. 9-10 km fra Stege, hvor du finder indkøb, spisesteder og hyggeligt byliv.

Ejendommen har mulighed for at opnå flexboligstatus, hvilket gør den særdeles attraktiv – uanset om du søger en helårsbolig i naturskønne omgivelser eller et fristed væk fra hverdagens travlhed.

**Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro på 72170772 og book en fremvisning. Vi fremviser alle ugens dage.**

Adresse: Orehældvej 7, Sprove, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3708  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 19.04.2026



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra haven



Vandudsigt



Udendørs



Udendørs

Adresse: Orehældvej 7, Sprove, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3708  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 19.04.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Bryggers



Badeværelse



Stue

Adresse: Orehældvej 7, Sprove, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3708  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 19.04.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Vandudsigt



Soveværelse

Adresse: Orehældvej 7, Sprove, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3708  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 19.04.2026



Værelse



Udestue



Udestue



Udestue



Udendørs



Udendørs

Adresse: Orehældvej 7, Sprove, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3708  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 19.04.2026



Set fra vejen



Vandudsigt



Udendørs

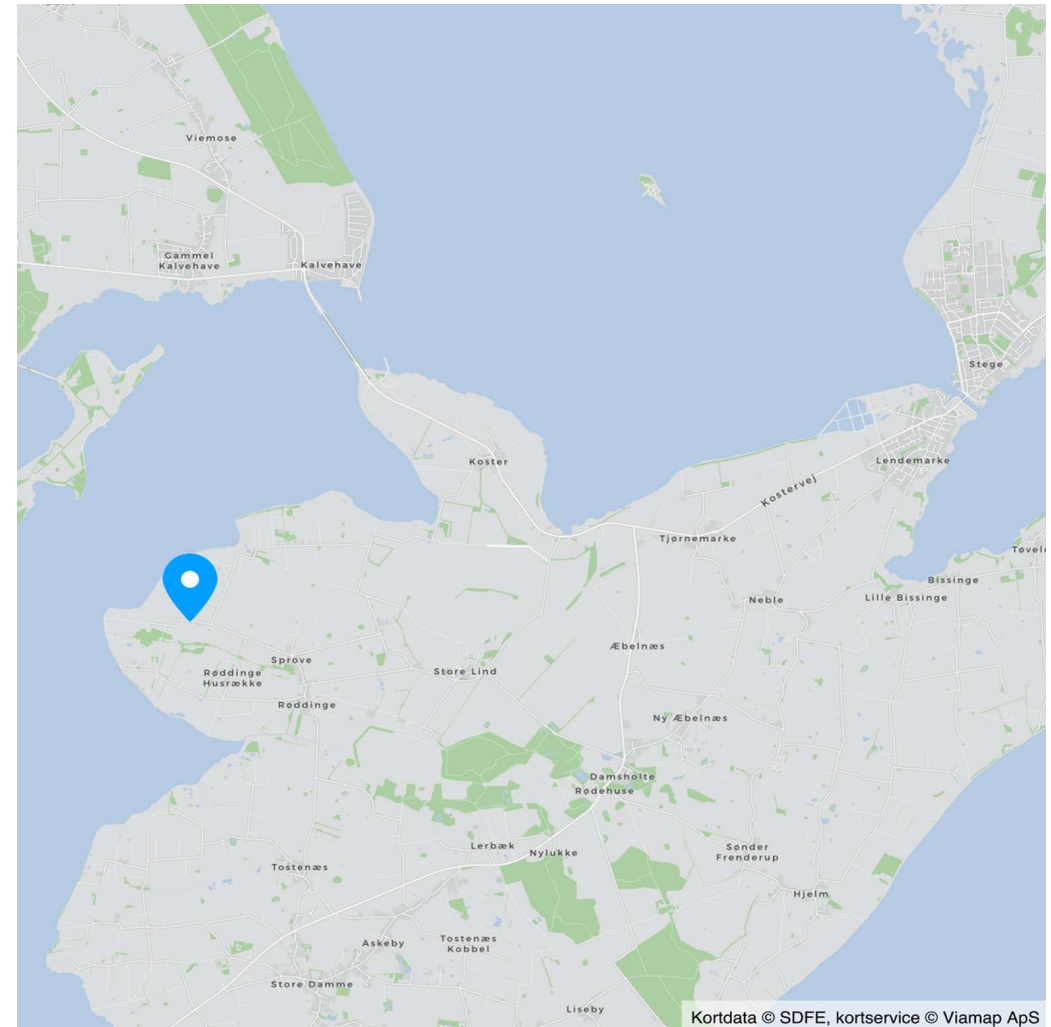


Dronefoto

Adresse: Orehældvej 7, Sprove, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3708  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 19.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Adresse: Orehældvej 7, Sprove, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3708  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 19.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse/Flexbolig  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 9f Sprove By, Damsholte  
BFE-nr.: 2601886  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Anden type afløb  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1965

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 746.000  
Grundværdi: 261.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 596.800  
Grundlag for grundskyld: 208.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 714 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 108 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 16 m<sup>2</sup>  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Garage: 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: 16.04.1953 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 23.05.2018 - Deklaration om betingelserne for opførelse af en garage i byggelinieareal

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur (Blomberg), Emhætte, Vaskemaskine (Wasco), Opvaskemaskine (Electrolux), Køle/fryseskab (Electrolux), Tørretumbler (Bosch), Aircondition (Toyotomi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Orehældvej 7, Sprove, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3708  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 19.04.2026

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: Dækningerne omfatter kun selve stuehuset, ikke udestuen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug: 4.180 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
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 stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B

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.



Adresse: Orehældvej 7, Sprove, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3708  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 19.04.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 3.044  | Kontantpris                      | kr. | 1.495.000 |
| Grundskyld             | kr. | 2.819  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 10.850    |
| Renovation             | kr. | 2.937  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.465     |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 161    | I alt                            | kr. | 1.513.315 |
| Husforsikring          | kr. | 6.151  |                                  |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 15.111 |                                  |     |           |

**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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.186 md. / 98.236 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.501 md. / 78.017 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: Orehældvej 7, Sprove, 4780 Stege  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 611-3708  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 19.04.2026

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:

# 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.