



Skøn atmosfære, ren afslapning, nem og fin grund.  
Ca. 100 m fra badestranden - Indbydende og hyggeligt.

#### VORDINGBORG

Thomas Emanuelsen  
Ejendomsmægler, MDE  
Algade 11, 4760 Vordingborg  
vordingborg@home.dk  
facebook.com/homevordingborg  
Tlf. 55371195

home.dk

#### KONTAKT

Thomas Emanuelsen  
Ejendomsmægler & Valuar, indehaver  
Tlf. 55371195 · thema@home.dk

Lækrogen 10  
Ore  
4760 Vordingborg

**Sag: 202T00771**

Kontantpris	695.000
Ejerudgift pr. md.	1.354
Udbetaling	35.000
Brutto/Netto ekskl. ejerudgifter	3.549/2.855



#### 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 rådgiver.

Ansvarlig mægler:  
Thomas Emanuelsen  
Unik ID 0002378702029



39 236 2000 3 1 100 2300

# home

vi vil være din foretrukne ejendomsmægler

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen



## VORDINGBORG

Thomas Emanuelsen  
Ejendomsmægler, MDE  
Algade 11, 4760 Vordingborg  
vordingborg@home.dk  
facebook.com/homevordingborg  
Tlf. 55371195

home.dk

# home

vi vil være din foretrukne ejendomsmægler

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Lækrogen 10, Ore, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 202T00771  
Ejerudgift/md.: 1.354

Dato: 08-09-2016

Er du naturelsker og søger et hyggeligt og indbydende fritidshus tæt på stranden, smuk natur og med cykelafstand til Vordingborg by, så se her!

Det atmosfærefyldte fritidshus er omkranset af en skøn lille have med nem vedligeholdelse og en stor variation af planter. Der er en dejlig træterrasse, som er overdækket, så her kan man nyde de afslappende omgivelser.

Huset er indrettet med: Skøn stue, hvor der er sofagruppe, spiseplads og adgang til hems. Hems med sove-/opbevaringsmuligheder. Hyggeligt køkken i lyse elementer. Soveværelse med dobbeltseng og skabsplads. Badeværelse med brusekabine og vaskemaskine.

Et skønt fristed tæt på Storstrømmen -- cykelafstand til havnemiljø, Gåsetårnet, stort udvalg af indkøbsmuligheder m.m. Der er gåafstand til skoven ved Rosenfeldt Gods, hvor man kan koble af fra hverdagens travlhed.

## Faste oplysninger

Lokalplan:	Kan oplyses
Varmeplan:	Kan oplyses
Vej:	Privat fælles vej
Vand:	Offentlig vandværk
Kloak:	Offentlig kloak
Antenneforhold:	Egen antenne
Tag:	Decra tag
Ydermur:	Træ
Vinduer & døre:	Koblede vinduer
Gulve:	Træ
Løfter:	Træ
Varmeinstallation:	EI-varme

## Skal du sælge din ejendom?

Kontakt home Vordingborg på 55371195 hver dag fra 8 - 20.00 og få en gratis og uforpligtende salgsvurdering eller udfyld "bestil en gratis salgsvurdering" på home.dk og vi kontakter dig hurtigst muligt.



## VORDINGBORG

Thomas Emanuelsen  
Ejendomsmægler, MDE  
Algade 11, 4760 Vordingborg  
vordingborg@home.dk  
facebook.com/homevordingborg  
Tlf. 55371195

home.dk

# home

vi vil være din foretrukne ejendomsmægler

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Lækrogen 10, Ore, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 202T00771  
Ejerudgift/md.: 1.354

Dato: 08-09-2016



Stue



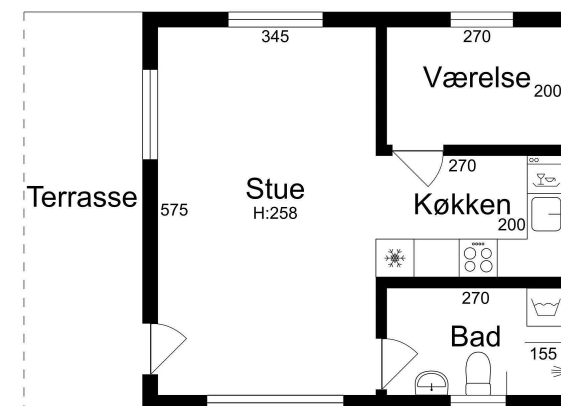
Kig til vandet



Stue / spisekrog



Hyggeligt køkken



 Vejledende tegning uden ansv.

Pantegning

**VORDINGBORG**

Thomas Emanuelson  
Ejendomsmægler, MDE  
Algade 11, 4760 Vordingborg  
vordingborg@home.dk  
facebook.com/homevordingborg  
Tlf. 55371195

home.dk

# home

vi vil være din foretrukne ejendomsmægler

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Lækrogen 10, Ore, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 202T00771  
Ejerudgift/md.: 1.354

Dato: 08-09-2016

Ejendomsdata :**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Fritidshus  
Ifølge: B.B.R.-ejermeddelsen  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 24am Ore, Vordingborg Jorder  
Zonestatus: Sommerhuszone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)  
Vej: Privat fælles vej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Elovne, elpaneler  
Opført/ombygget år: 2000

**Arealer**

Grundareal udgør: 236 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: 39 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg.bebyg.areal: 11 m<sup>2</sup>  
- heraf andet (Integreret)  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 39 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: Oplyst og kontrolleret  
- af dato: 28-06-2016

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2015  
Offentlig ejendomsværdi: 690.000  
Heraf grundværdi: 280.000  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 493.500  
Grundskatteloftsværdi: 180.300

Tilbehør:

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

1 Vaskemaskine, 1 Opvaskemaskine, 1 Komfur

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja \_\_\_ Nej, Indbo og inventar medfølger som beset, bortset fra personlige effekter.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: Se ejendomsoplysningsskema

28.02.1980-4068-29 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , master mv  
16.02.2005-4489-29 Lokalplan nr. S-1.2 vedr 1a, 1ag  
09.02.2016

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**VORDINGBORG**

Thomas Emanuelsen  
Ejendomsmægler, MDE  
Algade 11, 4760 Vordingborg  
vordingborg@home.dk  
facebook.com/homevordingborg  
Tlf. 55371195

home.dk



vi vil være din foretrukne ejendomsmægler

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Lækrogen 10, Ore, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 202T00771  
Ejerudgift/md.: 1.354

Dato: 08-09-2016

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: insekt: rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgiften og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

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, elinstallationsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

Elinstallationsrapport:

Energimærkning: Ej pligt hertil



**VORDINGBORG**

Thomas Emanuelson  
 Ejendomsmægler, MDE  
 Algade 11, 4760 Vordingborg  
 vordingborg@home.dk  
 facebook.com/homevordingborg  
 Tlf. 55371195

home.dk

# home

vi vil være din foretrukne ejendomsmægler

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Lækrogen 10, Ore, 4760 Vordingborg  
 Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 202T00771  
 Ejerudgift/md.: 1.354

Dato: 08-09-2016

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat:	4.935,00	Kontantpris: 695.000
Ejendomsskat:	5.468,54	Tinglysningsafgift af skødet 5.860
Renovation:	1.946,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie 3.500
Grundejerforening Ore Strand:	500,00	Omk. til berigtigelse af skødet, anslået 8.600
Rottebekæmpelse:	26,98	
Forsikringspræmie:	2.149,00	
Ore digelag:	1.220,44	
		I alt kr. 712.960
Ejerudgift i alt 1.år:	16.245,96	
Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:		Gæld udenfor købesummen: Ingen

### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 35.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 3.549 md./ 42.588 år. Netto **ex** ejerudgift: 2.855 md./ 34.258 år v/ 30,22%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### Standardfinansiering

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 08-09-2016

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: januar-juli **Forbehold:**

**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.

**VORDINGBORG**

Thomas Emanuelsen  
Ejendomsmægler, MDE  
Algade 11, 4760 Vordingborg  
vordingborg@home.dk  
facebook.com/homevordingborg  
Tlf. 55371195



vi vil være din foretrukne ejendomsmægler

home.dk

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Lækrogen 10, Ore, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 695.000

Sagsnr.: 202T00771  
Ejerudgift/md.: 1.354

Dato: 08-09-2016

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
TotalKredit KA	Kontant	510.000	502.765	520.050	DKK	0,515 /	8.847,36	23	1,6	0,00		Nej	0,00

# Skal du også sælge?

Vælg home, hvis du skal sælge din bolig. Så kan du være sikker på at få en erfaren, professionel og lokal ejendomsmægler med en stærk landsdækkende kæde i ryggen, som ved, hvad der skal til for at sælge netop din bolig.

## Vi er først tilfredse, når du anbefaler os til andre

Vi vil arbejde hårdt for at blive din foretrukne ejendomsmægler, derfor bliver salgsløsningerne bedst muligt tilpasset til dine behov. Vi er først tilfredse, når vi har solgt din bolig - og du er så tilfreds, at du anbefaler os til andre.

Hør mere om, hvordan vi vil sælge din bolig.

Hvad kan du købe bolig for?

Ring 70 12 00 40  
og bestil et Boligkøbsbevis.

Danske Bank



**THOMAS EMANUELSEN**  
Indehaver, Ejendomsmægler  
thema@home.dk  
22331641



**MIKKEL HERAMB**  
Salg & vurdering  
miher@home.dk  
91338909



**MICHELLE BRÜGGEMANN**  
Ejendomsmægler  
mibru@home.dk  
55371195



**ANNE BOGØ RASMUSSEN**  
Ejendomsmægler  
anbra@home.dk  
22331640

## VORDINGBORG

Thomas Emanuelsen  
Ejendomsmægler, MDE  
Algade 11, 4760 Vordingborg  
vordingborg@home.dk  
facebook.com/homevordingborg  
Tlf. 55371195

# home

vi vil være din foretrukne ejendomsmægler