



HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE  
Ålevænget 35  
4760 Vordingborg  
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

[www.henrikejby.dk](http://www.henrikejby.dk)



## Søvej 8, Ore Strand

4760 Vordingborg

PRIS	2.495.000
UDBETALING	125.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	14.627
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	11.510
EJERUDGIFT (MD.)	1.551
BOLIGAREAL	64 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	428 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1964
SAGSNUMMER	HE01560
EJENDOMSTYPE	Fritidshus

I 1.række til vandet bliver alt bare lidt sjovere

# Salgsopstilling

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: Søvej 8, Ore Strand, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: HE01560  
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 24.04.2024



## Beskrivelse:

Hvis man kan løsrive sig fra udsigten til vandet - der møder en allerede når man svinger ned af Søvej og kun bliver bedre og bedre - kommer sommerhuset til syne - direkte ud til stort grønt åbent areal - som slutter nede i vandkanten ved den dejlige badestrand ved Ore.

Ejendommen er placeret på grunden således - at de store vinduer fra stuen er orienteret ud mod det blå åbne hav - hvor Orehoved kan ses i det fjerne - ligesom skibstrafikken kan følges i ro og mag.

Når roen er faldet på - er området beriget med alverdens naturoplevelser ! - gå en tur i Rosenfeldt Skoven og nyd samtidig det smukke store gods - der på afstand kan beundres - tag turen på cykel ad de små veje helt ud til spidsen af Knudshoved - hvor alt ånder fred og idyl - eller tag blot hinanden i hånden og gå langs vandet.

Ejendommen har i de sidste 2 år gennemgået en omfattende renovering både udvendigt og indvendigt og fuldstændig klar til brug og overtagelse.

Det oprindelig sommerhus er bevaret og efterfølgende er den helt store renovering iværksat, med tag, isolering, beklædning, gulve, køkken etc.

## 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: Henrik Ejby



Adresse: Søvej 8, Ore Strand, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: HE01560  
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 24.04.2024

Haven er nem og overskuelig, der er etableret et lille "lukaf" hvor man sætte en vandslange til og skulle sig efter at have været i havet, terrasser o.s.v. - ligesom der er opført et udhus, som ikke er godkendt - og hvis sælger ikke ønsker at overtage pågældende, nedtager sælger blot pågældende inden overtagelsen.

Som sagt er alt renoveret og alt indbo medfølger (dog med undtagelse af enkelte personlige effekter) - så skal sommeren nydes i 1.række - kan det sagtens lade sig gøre.

Indgangen er i facaden ud mod vandet og ind træder man direkte i stuen.

Køkkenet ligger i åben forbindelse til stuen, der er værelse med 2 soveplader og mulighed for at opsætte køjesenge - hvis behovet skulle være til det.

Her er fordelingsgang, brusebadeværelse samt godt stort soveværelse, med udgang til forhaven og den samme smukke udsigt over vandet.

Så vil I bo godt og have en udsigt der er bedre en så mange andre steder - kunne stedet her være det I søger.

Ejendommen udlejes via Novasol med en forventet lejeindtægt for 2024 på ca. kr. 76.000 - 82.000 ved udlejning i 15-17 uger

Adresse: Søvej 8, Ore Strand, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: HE01560  
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 24.04.2024



Luffoto over ejendommen & området



Luffoto over ejendommen & området



Luffoto over ejendommen & området



Luffoto over ejendommen & området



Stranden



Stranden

Adresse: Søvej 8, Ore Strand, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: HE01560  
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 24.04.2024



Stranden



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Forhaven



Terrasse bag ejendommen

Adresse: Søvej 8, Ore Strand, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: HE01560  
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 24.04.2024



Køkken



Køkken



Stue/køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Søvej 8, Ore Strand, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: HE01560  
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 24.04.2024



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Udsigten fra stuen

Adresse: Søvej 8, Ore Strand, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: HE01560  
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 24.04.2024



Soveværelse



Soveværelse



Børne/gæsteværelse



Badeværelse



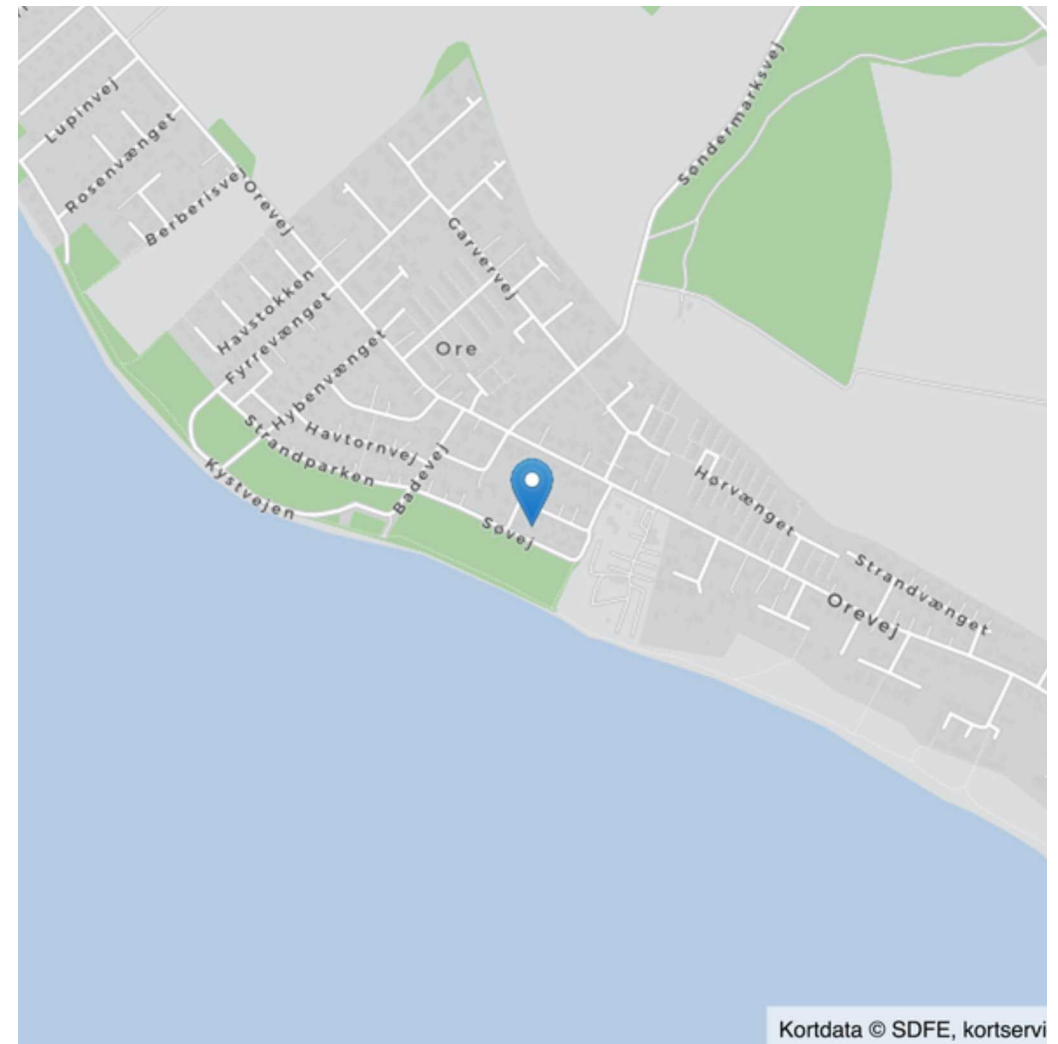
Badeværelse



Adresse: Søvej 8, Ore Strand, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: HE01560  
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 24.04.2024





Adresse: Søvej 8, Ore Strand, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: HE01560  
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 24.04.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	24 dx Ore, Vordingborg Jorder
BFE-nr.:	100647188
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Intet afløb
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1964

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	0
Ejendomsværdi:	1.996.000 kr.
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	565.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

#### **Arealer**

Grundareal udgør:	428 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	64 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	64 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>
Bygningsareal ifølge:	BBR-ejermeddelelse
- af dato:	23.01.2024

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Grundejerforening:** Ja

Navn: Grundejerforeningen Ore Strand  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

#### **Servitutter**

Nr. 1 lyst d. 28.02.1980 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv  
Nr. 2 lyst d. 01.08.2011  
Nr. 3 lyst d. 09.02.2016

#### **Lokalplaner**

Planens navn: Sommerhusområdet og Strandpark på Ore  
Plannummer: S-1.1  
Kommune: Vordingborg

Planens navn: Sommerhusområdet på Ore  
Plannummer: S-1.2  
Kommune: Vordingborg

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
AEG ovn med pyrolyse, AEG kogeplade induktion, AEG opvaskemaskine, AEG vaskemaskine/tumbler, BOSCH køleskab,  
MELISSA mikroovn grill/combiovn.

MIRSUBISHI varmpumpe, model -MSZ-LN25VGW

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søvej 8, Ore Strand, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: HE01560  
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 24.04.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

#### 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2024.

Da ejendomsværdien er ukendt grundet nylig udstykning af ejendommen, er den i Salgsopstillingen anførte ejendomsværdi kontantprisen fratrukket 20%.



Adresse: Søvej 8, Ore Strand, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: HE01560  
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 24.04.2024

Ejerudgift 1. år:

	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Grundskyld	7.657	Kontantpris/udbetaling	2.495.000
Husforsikring	2.656	Halv ejerskifteforsikringspræmie	10.000
Ejendomsværdiskat	2.882	Tinglysningsafgift af skødet	16.850
Renovation	3.631	I alt	2.521.850
Grundejerforening	600		
Rottebekæmpelse, anslået	50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Digelaget Ore Strand	155	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og	
Anlægsplån Ore Dige	983	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1 år	18.614		

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/nettoydelser 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.627 md./ 175.524 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.510 md./ 138.115 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 24.04.2024

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: 1/8 - 1/2

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Søvej 8, Ore Strand, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: HE01560  
Ejerudgift/md.: 1.551

Dato: 24.04.2024

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**

Ingen.

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering



HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE  
Ålevænget 35  
4760 Vordingborg  
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

[www.henrikejby.dk](http://www.henrikejby.dk)



### **Ejendomsmæglerfirmaet Henrik Ejby ApS**

Rådhusstorvet 4B  
4760 Vordingborg

Telefon: 71994760  
E-mail: [info@henrikejby.dk](mailto:info@henrikejby.dk)  
Hjemmeside: [www.henrikejby.dk](http://www.henrikejby.dk)

Velkommen til en spændende verden med spændende ejendomme og gode oplevelser.

Som uafhængig mæglerforretning, med næsten 50 års erfaring, har vi friheden til udelukkende at fokusere på dig og dine interesser.

Vi sælger boliger. Intet andet.

Vi dækker hele den sydlige del af Sjælland, Møn, Bogø, Lolland og Falster, hvor vi varetager køb og salg af alle typer private boliger - både villaer, rækkehuse, lejligheder, fritidshuse, små landbrug samt liebhaveri.

Hvis ejendommen er den rigtige er det uden betydning hvor den ligger. Vi tænker salg af boliger på en ny måde og laver individuelle tiltag, der passer til boligen.

### **Henrik Ejby** Indehaver

Mobil: 20836328  
E-mail: [henrik@henrikejby.dk](mailto:henrik@henrikejby.dk)