

REAL



## Limensgaden 22, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>471</b>
Kontant	<b>4.495.000</b>	Værelser	<b>14</b>
Ejerudgift	<b>1.701</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>4.122</b>
Byggeår/ombygget	<b>1874/1976</b>	Energimærke	<b>G</b>

Sagsnr. **20203524**

**RealMæglerne Gurli Hansen**

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. +45 56957795 / [www.realmaeglerne.dk/bornholm](http://www.realmaeglerne.dk/bornholm)

## 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: Limensgade 22, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 20203524  
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 31.03.2026



### Limensgade Mølle - beboelse samt værelser til udlejning

Alle værelser har eget bad.

Fælles køkken samt opholds-/aktivitetsrum.

Gode udendørs forhold.

Ejer driver det som ferieudlejning - gæsterne giver god feedback for kvalitet, beliggenhed, rengøring og pris m.m.

Få km til indkøb og off. transport.

Ejendommen er på BBR registreret med 52 m2 beboelse samt 419 m2 erhverv.

Her kan drømmen om at bo på landet - ingen bopælspligt - med en indtjening ved udlejning gøres til virkelighed.

### 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: Gurli Hansen

Adresse: Limensgaden 22, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 20203524  
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 31.03.2026



Adresse: Limensgaden 22, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 20203524  
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

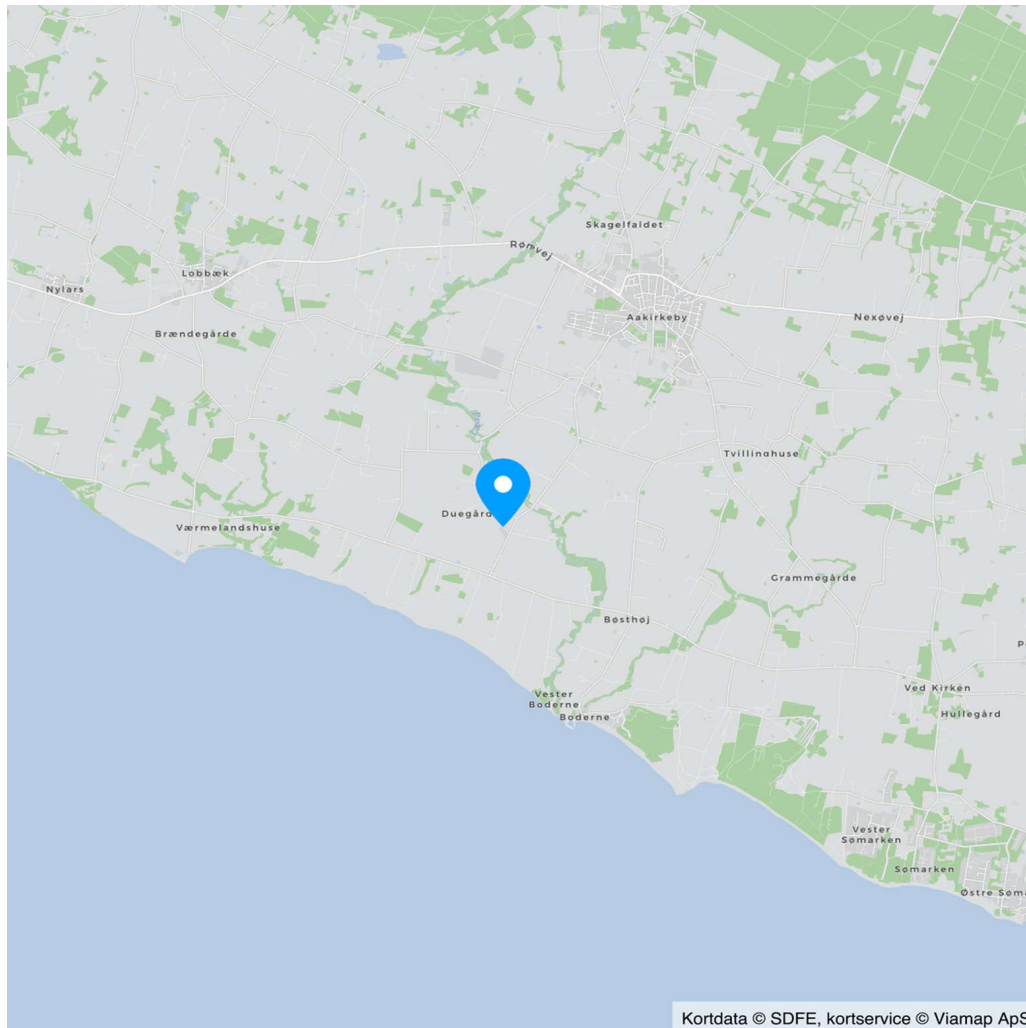
Dato: 31.03.2026



Adresse: Limensgaden 22, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 20203524  
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 31.03.2026



Adresse: Limensgaden 22, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby  
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 20203524  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 31.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
 Må benyttes til: Beboelse og udlejning  
 Kommune: Bornholm  
 Matr.nr.: 54p Aaker  
 BFE-nr.: 5152783  
 Zonestatus: Landzone  
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig vej  
 Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning  
 Varmeinstallation: Oliefy  
 Opført/ombygget år: 1874/1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2023  
 Ejendomsværdi: 0  
 Grundværdi: 449.000  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 0  
 Grundlag for grundskyld: 359.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 4.122 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 471 m<sup>2</sup>  
 - heraf Hotel, kro eller konferencecenter med overnatning: 52 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Kælder: 113 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: 02.07.1970 - Dok om brønd mv  
 - Nr. 2: 04.04.1974 - Dok om beplantning

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer samt inventar på værelser medfølger.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Limensgaden 22, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 20203524  
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 31.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold: Forsikringspræmien er anslået

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Ejendommens registrering på BBR**

Ejendommen er indrettet med ferielejligheder.  
I BBR er den registreret som hotel og beboelse med et boligareal på 52 m2 og 419 m2 erhverv.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommen anvendes hovedsageligt i sommerperioden til udlejning til turister.  
Er gennem de seneste 5 år blevet gennemgribende istandsat.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Limensgaden 22, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 20203524  
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 31.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Grundskyld	kr.	3.843
Renovation	kr.	480
Miljøafgif	kr.	3.621
Rottebekæmpelse	kr.	469
Husforsikring, anslået	kr.	12.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.413

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	4.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	4.531.850

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.

**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: Limensgaden 22, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 20203524  
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 31.03.2026

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:

Ingen

# 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

Bolighandler kræver professionel indsigt i både salg, finansiering, forsikring og lokale markedsforhold, samtidig med at man skal forstå og værdsætte mennesker og deres værdier. Det - og meget mere, får du, når du sælger gennem din lokale RealMægler.

Hos RealMæglerne Gurli Hansen møder du et dynamisk team med mange års erfaring med køb, salg og finansiering af boliger.

Vi kan som selvstændige og lokale ejendomsmæglere skræddersy et salgsforløb, som er tilpasset dig og din bolig. Vi arbejder sammen med dig - og vores samarbejdspartnere arbejder sammen med os for at finde den bedst mulige løsning.