

REAL



Kirkebyvej 42, Østermarie, 3751 Østermarie

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	98
Kontantpris	645.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.429	Grund m2	1.374
Byggeår	1910		

Sagsnr. **20203556**

RealMæglerne Gurli Hansen

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. 56957795 / www.realmaeglerne.dk/bornholm

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: Kirkebyvej 42, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 20203556
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 23.08.2025



Beskrivelse:

Fritidshus i naturskønt område tæt på Randkløve og noget af det bedste Bornholm kan byde på.

Nærmeste by er Østermarie, med offentlig transport, dagligvarebutik, kunstgalleri og godt sammenhold.

1.374 kvm grund, hvor huset ligger tilbagetrukket fra vejen, omgivet af nydelig have, som er let at holde, med plads til leg og med klipper i baghaven.

Indeh.:

Entre.

Badeværelse med brus.

Køkken i retro stil fra 60'erne

Lys og velindrettet stue med udgang til ugeneret terrasse, omgivet af rosenbuske i forbindelse med haven.

Spisestue med trappe til 1. sal.

1. sal:

Repos med skabe.

2 gode rummelige gavlværelser

Idyllisk gårdsplads omgivet af stuehuset til syd, overdækket terrasse mod vest, rummelig garage mod vest og udhus i fuld længde på nordsiden.

I udhuset findes fyrrum med oliefyrr samt et stort åbent rum, der vil være velegnet til værksted eller aktivitetsrum - kan potentielt konverteres til yderligere beboelse.

Ejendommen sælges møbleret og fri af udlejningsaftaler.

Har tidligere været helårsbolig.

Gennem årene er der foretaget forbedringer som holder i det lange løb, men der er mulighed for at sætte sit eget præg på boligen også.

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: Kirkebyvej 42, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 20203556
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 23.08.2025



Køkken



Stue

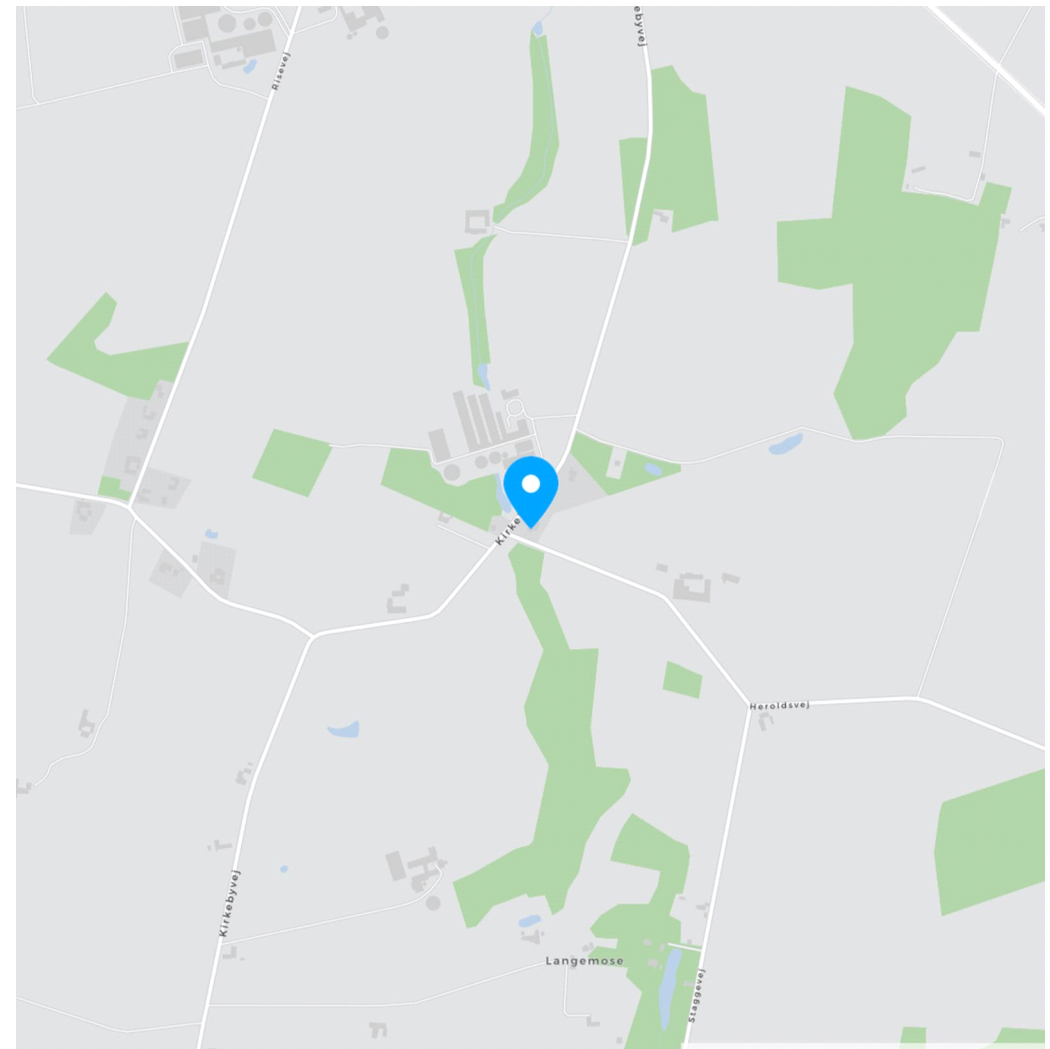


Set fra haven

Adresse: Kirkebyvej 42, Østermarie, 3751 Østermarie
 Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 20203556
 Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 23.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kirkebyvej 42, Østermarie, 3751 Østermarie
 Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 20203556
 Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 23.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Fritidshus
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	20 d Østermarie
BEF-nr.:	5161445
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1910

Arealer

Grundareal udgør:	1.374 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	57 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	41 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Andre bygninger:	98 m ²
- heraf Udhus	98 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.04.1981 lbnr. 921904-33 Tillægstekst Dok om keramikerværksted,
 Prioritet forud for pantegæld

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.282.000 kr.
Grundværdi:	284.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.025.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	227.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Keramisk komfur. Emhætte. Køle- fryseskab. Opvaskemaskine. Vaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Trailer og
 Plænetraktor medfølger IKKE.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kirkebyvej 42, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 20203556
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 23.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bornholms Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejningaftaler:

Der foreligger ingen udlejningskontrakt.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Adresse: Kirkebyvej 42, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 20203556
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 23.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.231	Kontantpris/udbetaling	kr.	645.000
Grundskyld	kr.	2.431	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	4.559	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Renovation	kr.	2.064	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	497		kr.	
Miljøafgift sommer	kr.	2.083	I alt		665.503
Rottebekæmpelse	kr.	278			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerudgift i alt 1 år

17.143

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.582 md./ 42.982 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.839 md./ 34.066 år v/27,13%

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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 22.08.2025

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: 1/2 - 1/8

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: Kirkebyvej 42, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 20203556
Ejerudgift/md.: kr. 1.429

Dato: 23.08.2025

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

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

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.