

REAL



Indenmarken 24, Aarsdale, 3740 Svaneke

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	225
Kontantpris	5.795.000	Værelser	14
Ejerudgift	3.808	Grund m2	1.473
Byggeår/ombygget	1922/2024	Energimærke	E

Sagsnr. **20203398**

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: Indenmarken 24, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 20203398
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 13.06.2025



Beskrivelse:

Herskabelig villa uden bopælspligt, højt beliggende med den skønneste udsigt over byens tage videre til Aarsdale bugt og Østersøen.

Huset har gennemgået en forvandling og er indenfor den seneste tid blevet gennemgribende istandsat og renoveret.

Tidligere værkstedsbygninger, som husede Aarsdale byggeforretning er udstykket og er ikke en del af matriklen længere - her påtænkes indretning af feriebolig(er)

Beboelsen rummer en anvendelig kælder tillige med nedgang udefra og ikke mindst en fantastisk 1. sal, hvor udsigten altid vil kunne fascinere.

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: Indenmarken 24, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 20203398
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 13.06.2025

Boligen indeholder:
Lukket vindfang/indgang med skabe.
Entre med mondæn trappe til 1 sal.
Lukket nedgang til kælder.
Stort soveværelse med skabsvæg.
Badeværelse med kar.
3 stuer en suite med brændeovn og udg. til terrasse og have.
Stort køkken-alrum med alt i hårde hvidevarer.

Første sal:
Fordelingsgang.
Stue m/brændeovn, frie bjælker, udgang til balkon.
Stort gavlværelse.
2 gavlværelser.
Toilet med håndvask.
Badeværelse m/brus (under opbygning)

Fuld kælder:
Kælderentre.
Badeværelse m/brus.
Fyrrum m/fjernvarme samt install. til vaskemaskine.
Stort kontor.
The-køkken.
Vinkælder.
Aktivitetsrum m/bar.
Lækkert møderum med egen udgang.

Er du kræsen, har hang til det smukke og rustikke i det gamle hus, elsker havet og de grønne områder.
Her er ikke kun højt til loftet. Her får man albuerum, ro og mange skønne detaljer at glæde sig over.

Foruden boligen hører der to store udhuse som giver mange flere muligheder.

Vi fremviser gerne herlighederne, som helt sikkert kan tryllebinde en køber.

Adresse: Indenmarken 24, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 20203398
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 13.06.2025



Adresse: Indenmarken 24, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 20203398
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

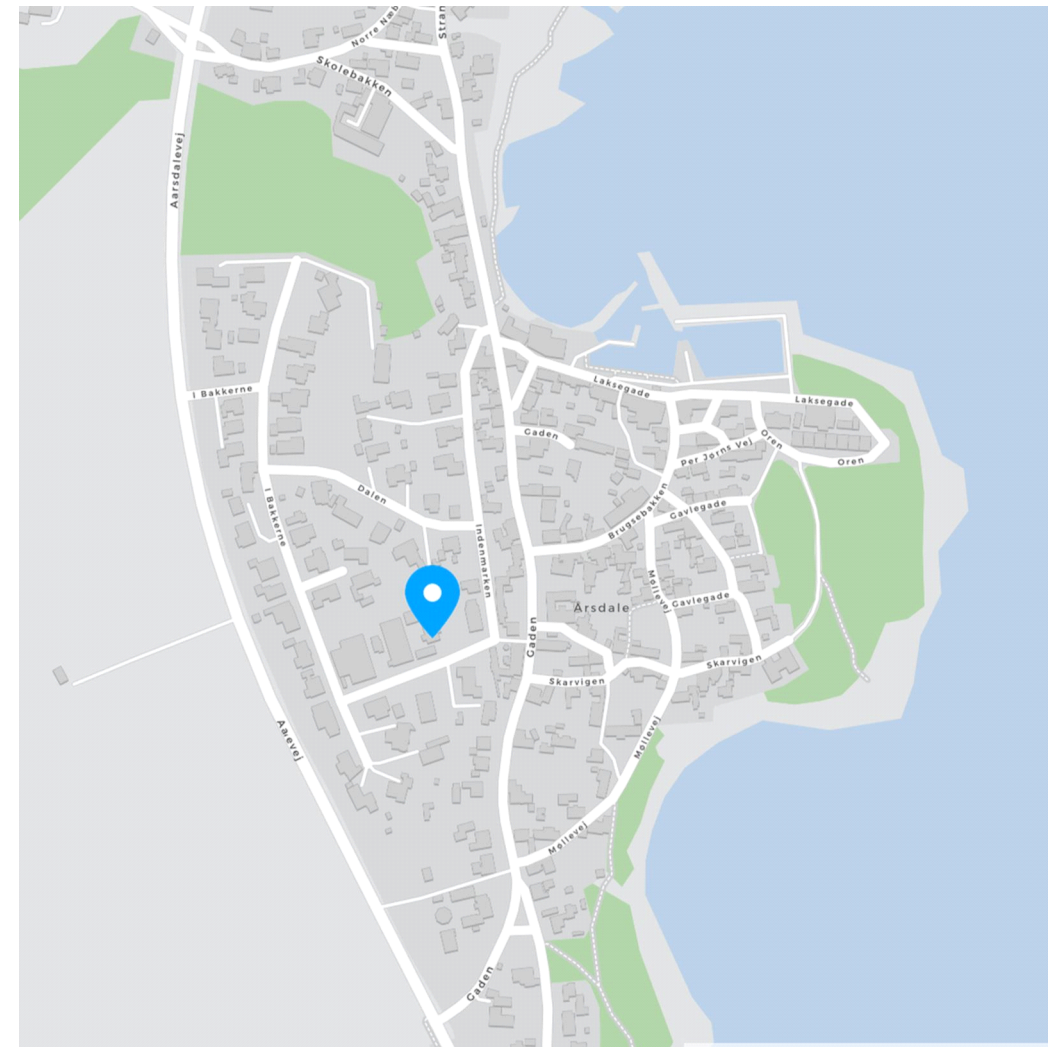
Dato: 13.06.2025



Adresse: Indenmarken 24, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 20203398
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 13.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Indenmarken 24, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 20203398
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 13.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	66 ca Hovedejerlavet, lbsker/Parcel nr. 3
BFE-nr.:	5159066
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Bornholms Energi og Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1922/2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	4.800.000 kr.
Grundværdi:	800.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.840.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	640.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	1.473 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	135 m ²
Kælderareal:	135 m ²
Udnyttet tagetage:	90 m ²
Boligareal i alt:	225 m ²
Andre bygninger:	235 m ²
- heraf Udhus	235 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.02.1955 lbnr. 926231-33 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 33_A-N_180
Nr. 2 lyst d. 17.06.1955 lbnr. 926232-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 33_A-N_180
Nr. 3 lyst d. 16.03.1964 lbnr. 926233-33 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 33_A-N_180
Nr. 4 lyst d. 20.01.1970 lbnr. 180-33 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 33_A-N_180
Nr. 5 lyst d. 20.12.1971 lbnr. 5370-33 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv
Nr. 6 lyst d. 08.08.1975 lbnr. 926234-33 Tillægstekst Dok om vilkår ved evt udstykning

Kommuneplan 2020

Kommuneplanramme 318.BL.02 Indenmarken

Link til kommuneplan 2020:

<https://bornholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/24#/>

Lokalplan 118 for bevaring og videreudvikling af Aarsdale

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab. Opvaskemaskine mrk. AEG. Keramisk komfur mrk. Siemens. Indbygningsovn mrk. Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Indenmarken 24, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 20203398
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 13.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Bornholms Brandforsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 51.273 Forbrug: 58,29 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: To brændeovne
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 salgsoptstillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udstykning

Ejendommen er under udstykning og omfatter en grund på anslået 1.473 m2 med beboelse og to udhuse.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes to brændeovne i ejendommen.
Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for brændeovnens fabrikationstidspunkt til Miljøstyrelsen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Om anslåede boligskat

Idet ejendommen er under udstykning og dermed endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsoptstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



Adresse: Indenmarken 24, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 20203398
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 13.06.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 19.584	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr. 6.848	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.339
Husforsikring	kr. 11.460	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Renovation	kr. 2.418	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr. 2.280		kr.	5.855.989
Miljøafgift	kr. 2.083	I alt		
Rottebekæmpelse	kr. 1.028			

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

Ejerudgift i alt 1 år

45.701

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.856 md./ 382.270 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.294 md./ 303.528 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: 11.06.2025
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: 1/8 - 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/landingsside>



Adresse: Indenmarken 24, Aarsdale, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 20203398
Ejerudgift/md.: kr. 3.808

Dato: 13.06.2025

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
Ingen													

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.