



REAL

Hundsemyrevej 24, Balka, 3730 Nexø

Ejd. type	Fritidsgrund	Grund m2	1.305
Kontantpris	768.000		
Udbetaling	40.000		
Ejerudgift	510		

Sagsnr. **20203548**

RealMæglerne Gurli Hansen

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Gurli Hansen

CVR-nr. 14278745

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne

Tlf. 56957795 / 3700@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/bornholm

REAL

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: Hundsemyrevej 24, Balka, 3730 Nexø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 768.000

Sagsnr.: 20203548
Ejerudgift/md.: kr. 510

Dato: 09.12.2025



Beskrivelse:

Når beliggenhed betyder noget og Balka Strand med det lækreste fine sand ligger et smut herfra.

Tag et håndklæde om livet og hop i bølgen blå.

Grunden er byggemodnet og lige klar til at sætte hus på, ligesom du ønsker det.

Grunden er 1305 kvm.

Grunden har tidligere været bebygget og tilslutningsafgifterne er betalt.

Hop på cyklen og du kan handle ind i Snogebæk efter en kort tur. Snogebæk byder også på caféliv, røgerier, spisesteder, jollehavn og sauna på havnen.

Cykelvejen passerer lige forbi

Balka er et populært område med blandet helårs- og fritidsboliger og er centralt placeret mellem Nexø og Snogebæk, forbundet af bl.a. cykelvej. Børnevenlig strand og nær fuglereservat langs skansen til Nexø.

Her vil man kunne få sine drømme indfriet, hvis det er friluftslivet man sætter pris på og nærmiljøet også er indenfor rækkevidde.

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.

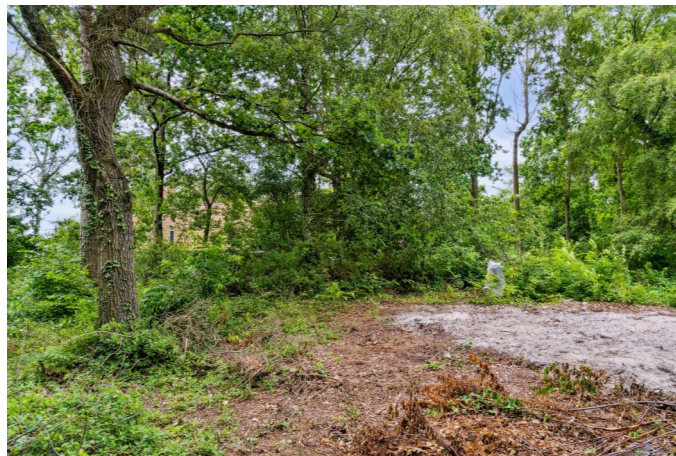
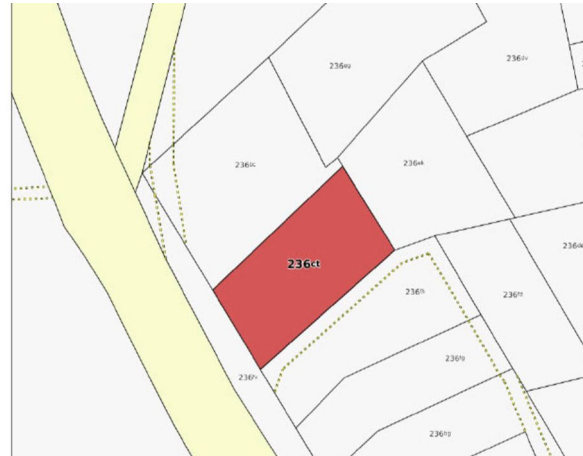
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gurli Hansen

Adresse: Hundsemyrevej 24, Balka, 3730 Nexø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 768.000

Sagsnr.: 20203548
Ejerudgift/md.: kr. 510

Dato: 09.12.2025





Adresse: Hundsemyrevej 24, Balka, 3730 Nexø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 768.000

Sagsnr.: 20203548
Ejerudgift/md.: kr. 510

Dato: 09.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:
Må benyttes til:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Parcel nr.:
Zonestatus:
Vej:
Kloak:

Fritidsgrund
Sommerhus
Bornholm
236 ct Bodilsker
5154462
Sommerhusområde
Offentlig
Spildevandskloakeret

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Grundværdi: 750.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 600.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 1.305 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter tinglyst pr. 05.12.2025.

Lokalplan nr. 00-37 for sommerhusområderne ved Balka Strand og Bro m.v.

Kommuneplan 2020
Kommuneplanramme 207.S.01 - Balka nord

Link til kommuneplan 2020:
<https://bornholm.viewer.dkplan.niras.dk/plan/24#/>

Andre forhold af væsentlig betydning:

Tidligere bebygget ejendom

På grunden har der tidligere ligget et mindre fritidshus.

Anslået offentlig grundværdi og beskatning

Idet ejendommen tidligere er vurderet med det på grunden værende fritidshus, har ejendomsmægleren til brug for salgsopstillingen anslået den offentlige grundværdi til kontantprisen. Beskatningsgrundlag for grundskyld er ligeledes anslået til den anslåede grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indenværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige 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: Hundsemyrevej 24, Balka, 3730 Nexø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 768.000

Sagsnr.: 20203548
Ejerudgift/md.: kr. 510

Dato: 09.12.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Hundsemyrevej 24, Balka, 3730 Nexø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 768.000

Sagsnr.: 20203548
Ejerudgift/md.: kr. 510

Dato: 09.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr. 6.120	Kontantpris/udbetaling	kr.	768.000
		Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.550
		Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
		I alt	kr.	782.550
		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.		
		Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år	6.120			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.514 md./ 54.174 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.537 md./ 42.441 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: 05.12.2025
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: Hundsemyrevej 24, Balka, 3730 Nexø
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 768.000

Sagsnr.: 20203548
Ejerudgift/md.: kr. 510

Dato: 09.12.2025

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Balka Strand

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.