



REAL



Korshøje 3, 3740 Svaneke

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	24
Kontant	1.400.000	Værelser	1
Ejerudgift	1.981	Grund m ²	2.640
Byggeår	1947		

Sagsnr. **20203680**

RealMæglerne Gurli Hansen

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Korshøje 3, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 20203680
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 28.05.2026



Sommerhus med udsigt over Svaneke og havet.

Småt, enkelt og frihed lige midt i den skønneste natur. Ikke mindst en super udsigt med vue ud over Svaneke by og havet med Christians Ø i horisonten. Området foran huset ned mod byen er fredet.

Stenbrud på grunden - stedet til afslapning og privatlivets fred. Her kan man virkelig mærke efter og høre sine egne pulsslæg på den sunde måde. Naturens dyr er daglige gæster - rådyr i haven, fuglefløjt i træerne samt harer der hopper forbi.

Boligen indeholder:
24 kvm fritidshus i træ - eet rum med køkkenafsnit og udgang til terrasser på begge sider.
Lille kælder.
Vand fra vandværk via haveforeningen - med egen måler. Afløb til sivebrønd. El-indlagt.
Campingvogn på grunden, som anvendes som soveværelse.
Stort udhus/hobbyrum i træ.
Toiletrum.
Udebruser.

Bestemt et besøg værd.

Et sjældent udbudt hus - har været i familiens eje gennem mere end 40 år og har dannet grundlag for mange skønne sammenkomster.

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: Korshøje 3, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 20203680
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 28.05.2026



Stue



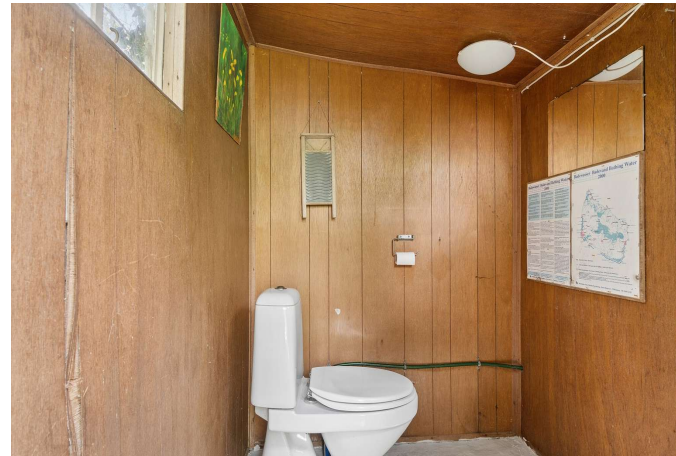
Stue



Terrasse



Stue



Toilet



Campingvogn

Adresse: Korshøje 3, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 20203680
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 28.05.2026



Terrasse



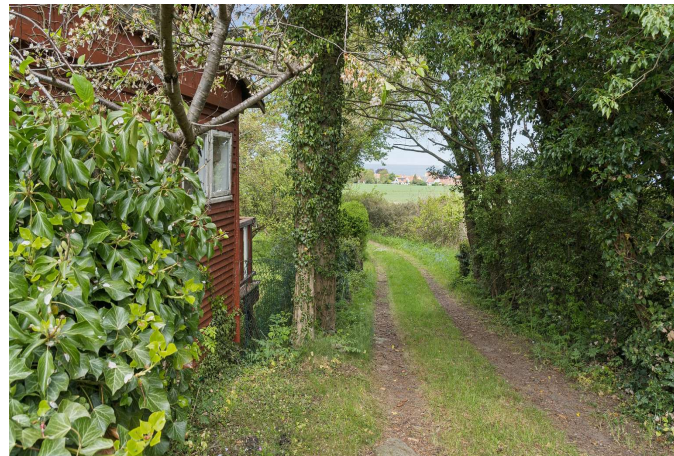
Have



Overdækket terrasse



Have



Udendørs



Udendørs

Adresse: Korshøje 3, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.400.000

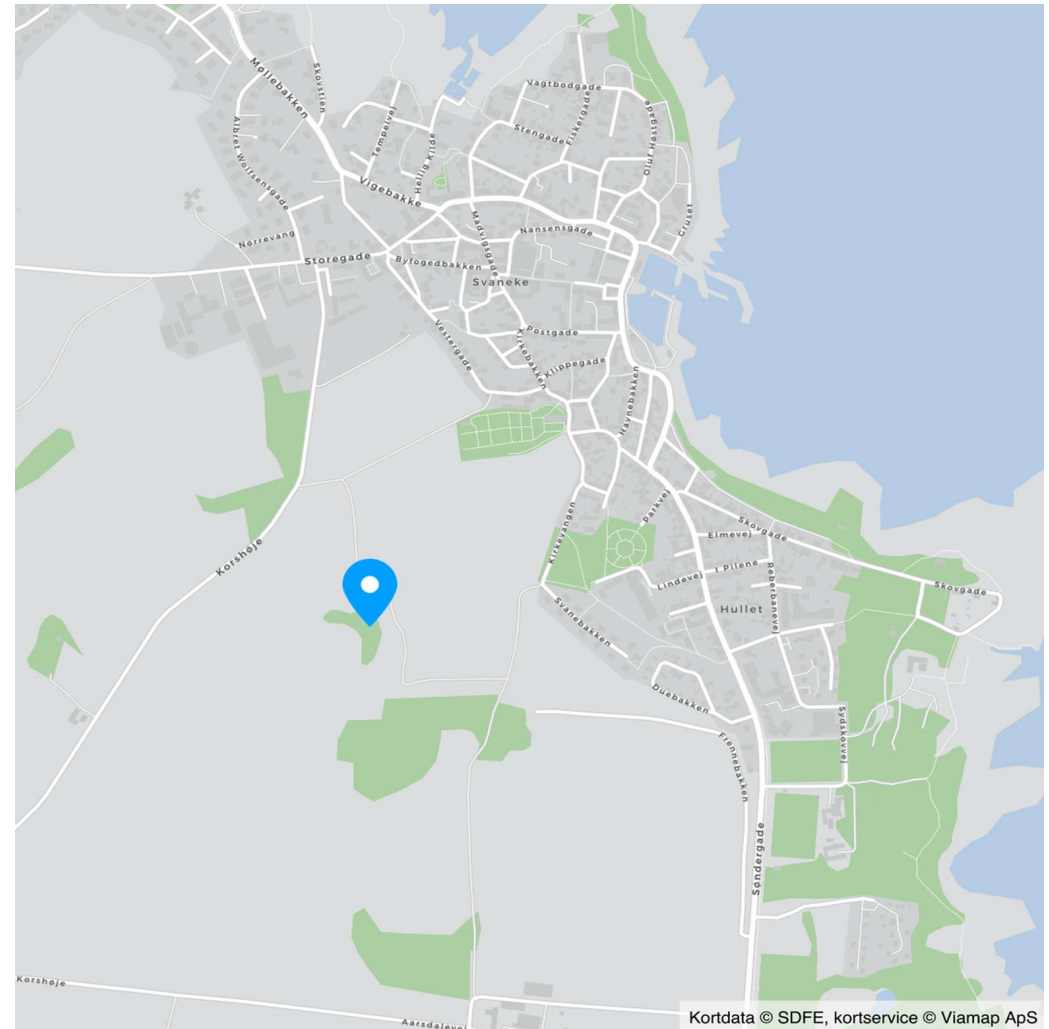
Sagsnr.: 20203680
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 28.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Korshøje 3, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 20203680
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Bornholm
Matr.nr.: 58b Svaneke Markjorder
BFE-nr.: 5414147
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.285.000
Grundværdi: 1.282.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.028.000
Grundlag for grundskyld: 1.025.600

Arealer**

Grundareal: 2.640 m²
- heraf vej 50 m²
Boligareal i alt: 24 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 3 m²
Garage: 21 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab, Kogeplade, Mikrobølgeovn

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Private effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Korshøje 3, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 20203680
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 28.05.2026

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: Udhus og overdækket terrasse dækkes alene af brandforsikring til dagsværdi.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringssselskab: Tryg Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Anden type afløb

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 rødt hus og gult 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:

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.

Uoverensstemmelse på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet overdækket terrasse ikke er noteret på BBR.

Vandforsyning

Sælger har mundtlig aftale med haveforeningen om forsyning af vand i sommerperioden. Der er ikke vandforsyning om vinteren.

Køber må indgå aftale med haveforeningens kasserer om afregning og beløb.



Adresse: Korshøje 3, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 20203680
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 28.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.243	Kontantpris	kr.	1.400.000
Grundskyld	kr.	10.974	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Miljøafgift - sommer miljø	kr.	2.833	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Renovationsgebyr - sommer miljø	kr.	980	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	154	I alt	kr.	1.424.427
Husforsikring	kr.	3.583	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.767			

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: Korshøje 3, 3740 Svaneke
Kontantpris: kr. 1.400.000

Sagsnr.: 20203680
Ejerudgift/md.: kr. 1.981

Dato: 28.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 354.000

Nr. 2: hovedstol kr. 244.000

Gæld udenfor købesummen

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.