



REAL

Kirkebyvej 40, Østermarie, 3751 Østermarie

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	126
Kontant	1.175.000	Erhverv m ²	90
Ejerudgift	1.778	Grund m ²	19.927
Byggeår	1933	Energimærke	G

Sagsnr. **20203669**

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: Kirkebyvej 40, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 20203669
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 19.05.2026



Landejendom med havkig nær Randkløve

Villa nær Randkløve med havkig i naturskønt område.

Ejendommen har knapt 2 hektar jord og del af en lille sø.
Staldbygning i god stand, med mulighed for mindre husdyrhold.
Mulighed for flexboligstatus. Nær indkøb og off. transport.
Huset ligger ud til vejen, med hæk og forhave som skærmer af for indkig og trafik.
Endvidere en hyggelig gårdsplads, hvor der er plads til ophold og grill.

Boligen indeholder:

Entre med trappe til 1. sal samt garderobe.
Stort flisebadeværelse med kar og brus samt install. til vaskemaskine.
Spisekøkken fra 70'erne.
Spisestue med varmepumpe luft til luft.
Opholdsstue.

1. sal:

Repos.

To gode gavlværelser, begge med havkig og indbyggede skabe.
Stort soveværelse med skabsvæg samt adgang til toilet.

Staldbygning, som tidligere har været svinesti.

Fyrrum - tidligere har huset været opvarmet via oliefyrr og luft til vand varmepumpe.

Radiatorsystemet er stadig intakt, dog ikke i brug.

Ældre bryggers.

Ejendommen står i pæn stand, hvor der i ca. 2016 kom nyt stålpladetag på hovedhuset og ydermurene blev sandblæst og pudset.

En skøn lille ejendom til helårsbolig eller fritidsbolig.

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 40, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 20203669
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 19.05.2026



Køkken



Stue



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Entre

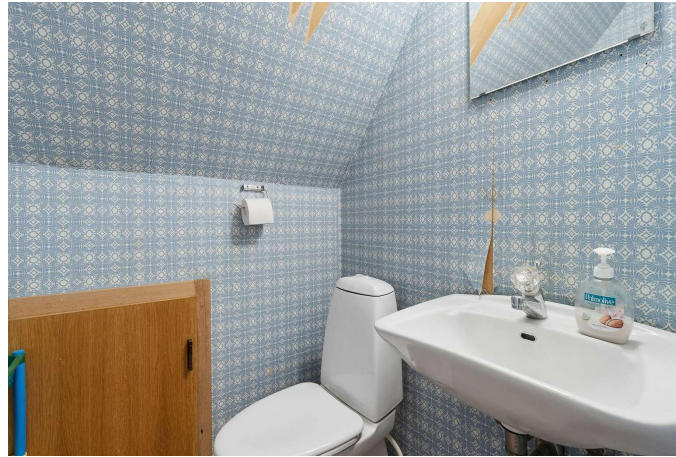
Adresse: Kirkebyvej 40, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 20203669
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 19.05.2026



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Set fra haven

Adresse: Kirkebyvej 40, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 20203669
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 19.05.2026



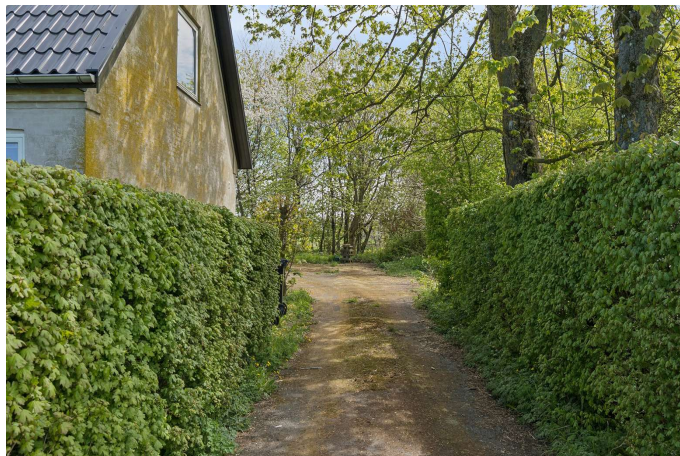
Udsigt



Udsigt



Set fra vejen



Set fra vejen



Ejendommen



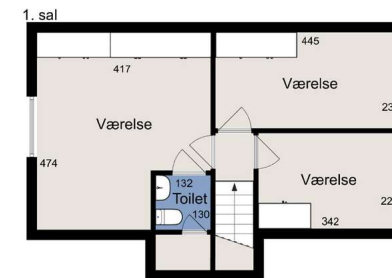
Adresse: Kirkebyvej 40, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 20203669
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 19.05.2026



Stueplan

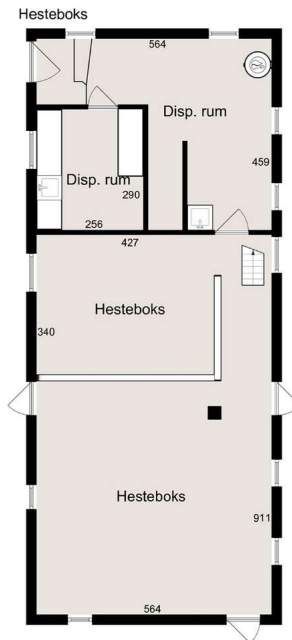


1. sal

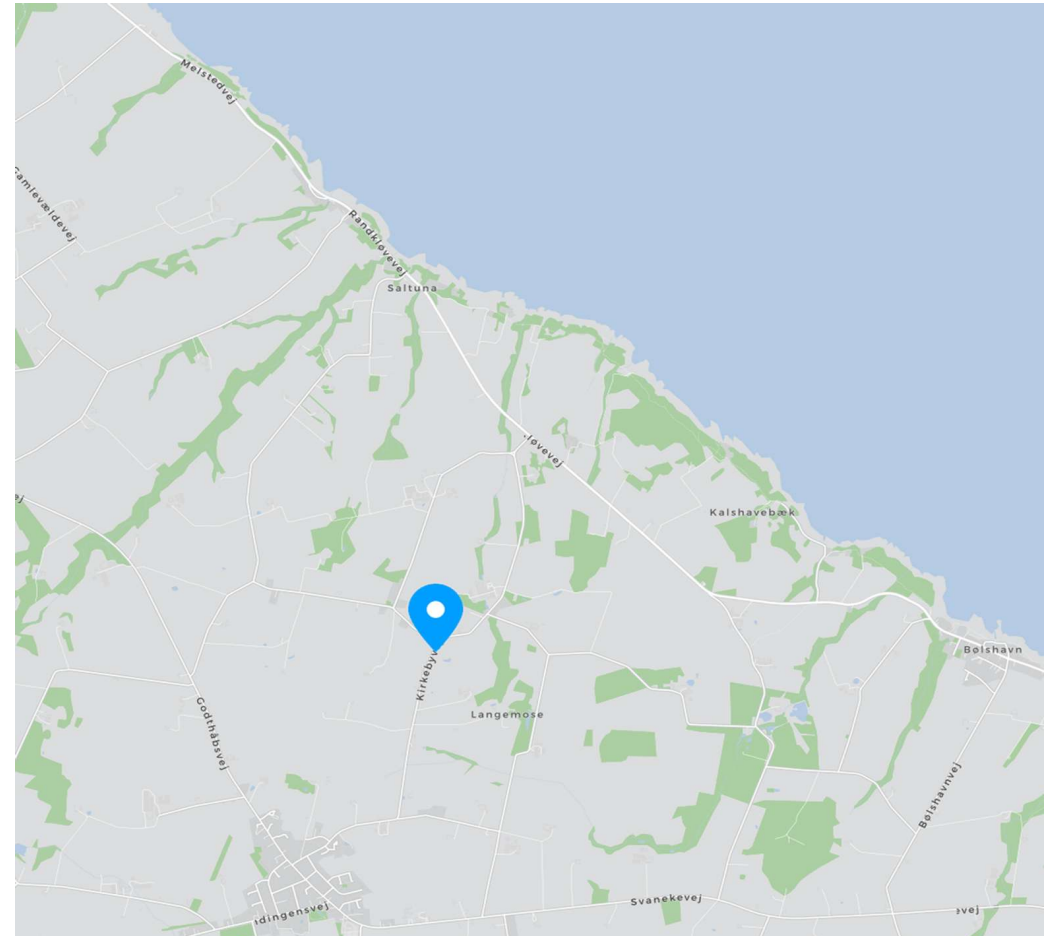
Adresse: Kirkebyvej 40, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 20203669
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 19.05.2026



Anneks



Adresse: Kirkebyvej 40, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 20203669
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 19.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Bornholm
Matr.nr.: 86e Østermarie
BFE-nr.: 5161948
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 940.000
Grundværdi: 471.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 752.000
Grundlag for grundskyld: 376.800

Arealer**

Grundareal: 19.927 m²
Boligareal i alt: 126 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 90 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

- Nr. 1: 11.01.2007 - Dok om høj- og lavspændingskabler samt lyslederrør mv Ikke til hinder for prioritering

Planer

Ingen

Mulighed for flexboligstatus
i h.t. Lokalplan nr. 128 Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kirkebyvej 40, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 20203669
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 19.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Oplysning om dækningsomfang foreligger endnu ikke.

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.

Forpagtningsaftale

Ejendommens landbrugsjord er p.t. bortforpagtet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.500 Forbrug: 21.157 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe luft til luft
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Samletank

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Kirkebyvej 40, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 20203669
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 19.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.835	Kontantpris	kr.	1.175.000
Grundskyld	kr.	4.032	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.950
Miljøafgift - helår	kr.	3.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.594
Renovationsgebyr - helår	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	269	I alt	kr.	1.202.544
Husforsikring	kr.	9.097	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.	21.334			

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 40, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 20203669
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 19.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 300.000

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.