

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

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
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: 10.11.2026



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 oliefyr 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 10.11.2026



Køkken



Stue



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Entre

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 10.11.2026



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Set fra haven

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 10.11.2026



Udsigt



Udsigt



Set fra vejen



Set fra vejen



Ejendommen

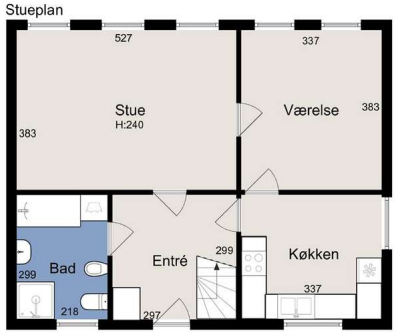
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 10.11.2026



Stueplan



1. sal

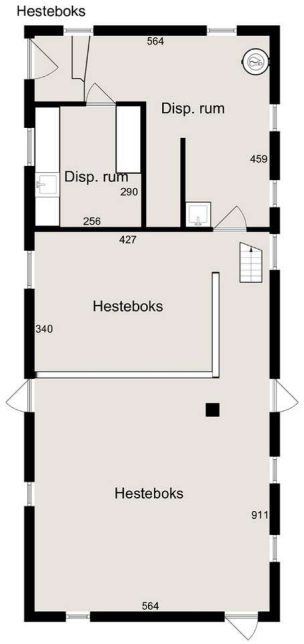
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

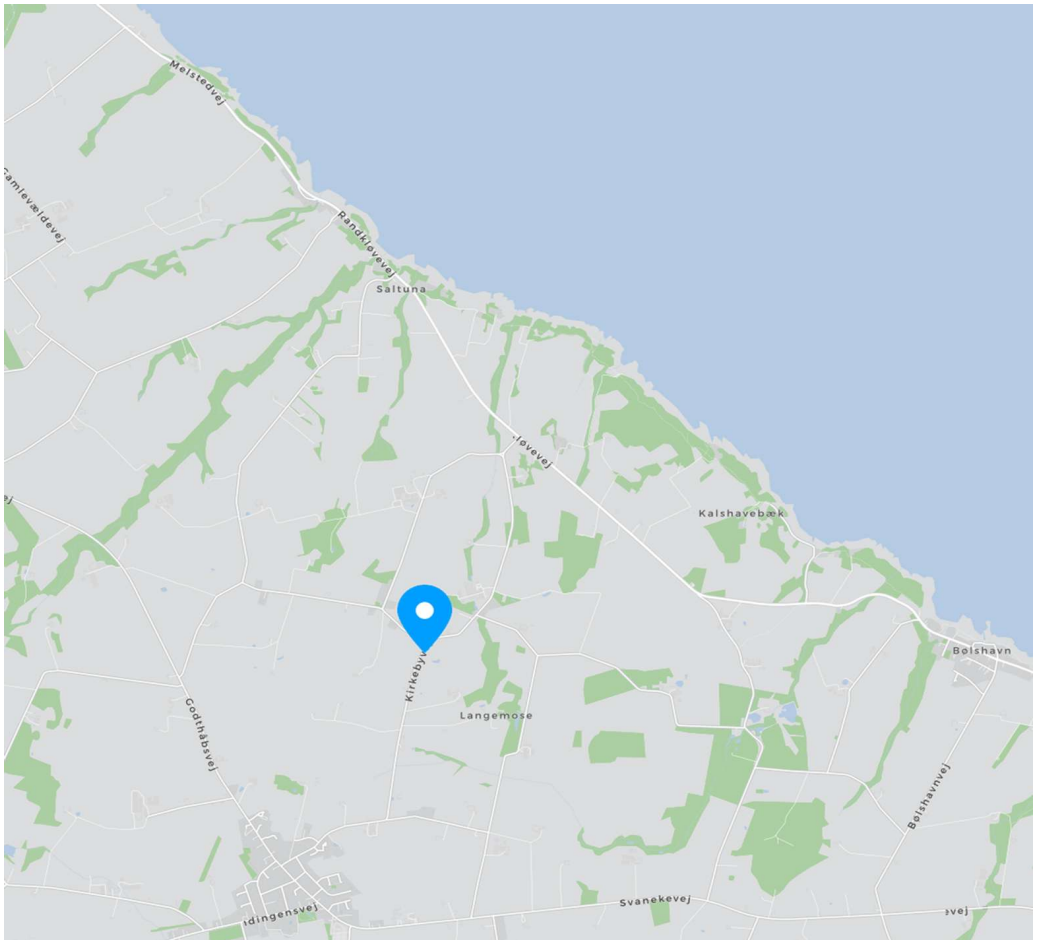
Adresse: Kirkebyvej 40, Østermarie, 3751 Østermarie
Kontantpris: kr. 1.175.000

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

Dato: 10.11.2026



Anneks



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 10.11.2026

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 m^2
Boligareal i alt:	126 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	90 m^2

** 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.

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

Køleskab, Komfur, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 10.11.2026

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 34.500 Forbrug: 21.157 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe luft til luft - Varmepumpe
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

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Forpagtningsaftale
Ejendommens landbrugsjord er p.t. bortforpagtet.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

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

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

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.835
Grundskyld	kr.	4.032
Miljøafgift - helår	kr.	3.621
Renovationsgebyr - helår	kr.	480
Rottebekæmpelse	kr.	269
Husforsikring	kr.	9.097
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.334

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.175.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.594
Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	1.202.544

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gurli Hansen
CVR-nr. 14278745
Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne
Tlf. +4556957795 / 3700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bornholm

Adresse: Kirkebyvej 40, Østermarie, 3751 Østermarie Kontantpris: kr. 1.175.000	Sagsnr.: 20203669 Ejerudgift/md.: kr. 1.778	Dato: 10.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 300.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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.