

REAL



## Klemens Vestergade 6, Klemensker, 3782 Klemensker

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>108</b>
Kontant	<b>595.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.259</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.166</b>
Byggeår	<b>1954</b>	Energimærke	<b>+ E</b>

Sagsnr. **20203615**

**RealMæglerne** Gurli Hansen

Nørregade 4, Rønne / 3700 Rønne / Tlf. +45 56957795 / [www.realmæglerne.dk/bornholm](http://www.realmæglerne.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: Klemens Vestergade 6, Klemensker, 3782 Klemensker  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 20203615  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 27.04.2026



### Central beliggenhed og hyggeligt landsbymiljø i Klemensker

Klemens Vestergade 6 er beliggende ved et af Bornholms centrale vejknudepunkter, hvilket betyder, at du har kort og nem adgang til både Rønne, Allinge-Sandvig og Aakirkeby. Her bor du centralt på øen – uden at gå på kompromis med den rolige og hyggelige landsbystemning.

Klemensker byder på et aktivt og lokalt forankret landsbyliv med indkøbsmuligheder, ca. 3 km til privatskolen i Nyker og et aktivt foreningsliv. Fra ejendommen er der gåafstand til dagligvarebutik, Sankt Clemens Kirke samt naturskønne områder, der indbyder til gåture og udeliv.

Boligen er ideel for dig, der ønsker at bo tæt på naturen, men samtidig have nem adgang til byens faciliteter og et stærkt lokalsamfund.

Ejendommen ligger på en grund på 1.166 kvm, som giver gode muligheder for at skabe din egen private oase – hvad enten du drømmer om køkkenhave, legeområde eller blot en skøn have til afslapning på de varme sommerdage.

### 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: Klemens Vestergade 6, Klemensker, 3782 Klemensker  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 20203615  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 27.04.2026

---

**Boligen indeholder:**

Entre med trappe til 1. sal og lukket nedgang til kælder.  
Badeværelse m/brus.  
Køkken.  
Spisestue  
Stue med udgang til havestue.  
Havestue med trappe til haven.

1. sal:  
3 værelser.  
Pulterrum.

Kælder:  
Kælderentre med indvendig og udvendig indgang.  
Viktualierum.  
Bryggers med badekar.  
Stort hobbyrum.  
Fyrrum m/fjernvarmeunit.

Garage. Drivhus.

Adresse: Klemens Vestergade 6, Klemensker, 3782 Klemensker  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 20203615  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 27.04.2026



Stue



Spisestue



Køkken



Indendørs



Indendørs



Indendørs



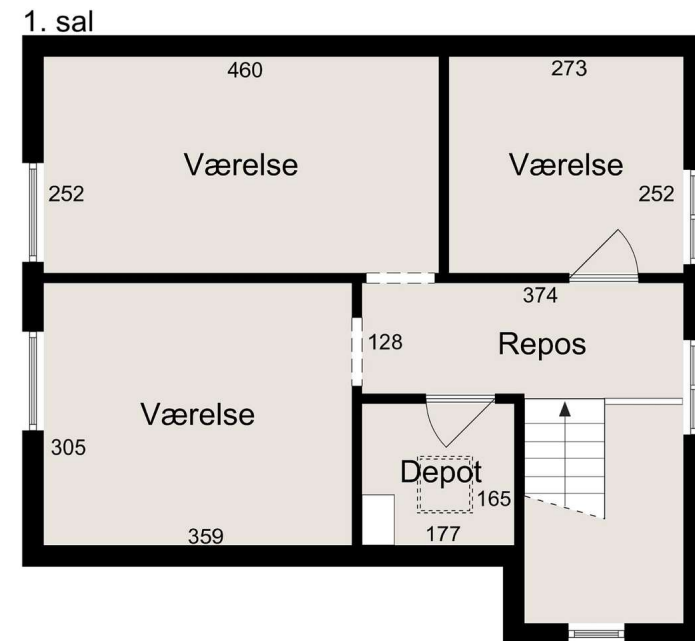
Adresse: Klemens Vestergade 6, Klemensker, 3782 Klemensker  
 Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 20203615  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 27.04.2026



Stueplan



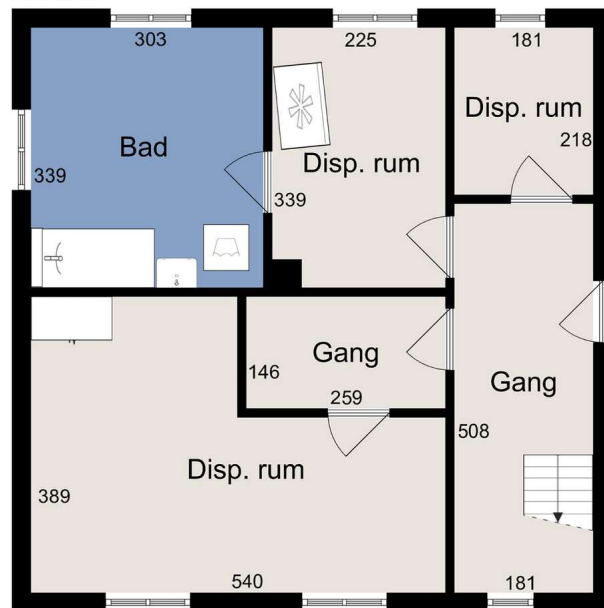
1. sal

Adresse: Klemens Vestergade 6, Klemensker, 3782 Klemensker  
 Kontantpris: kr. 595.000

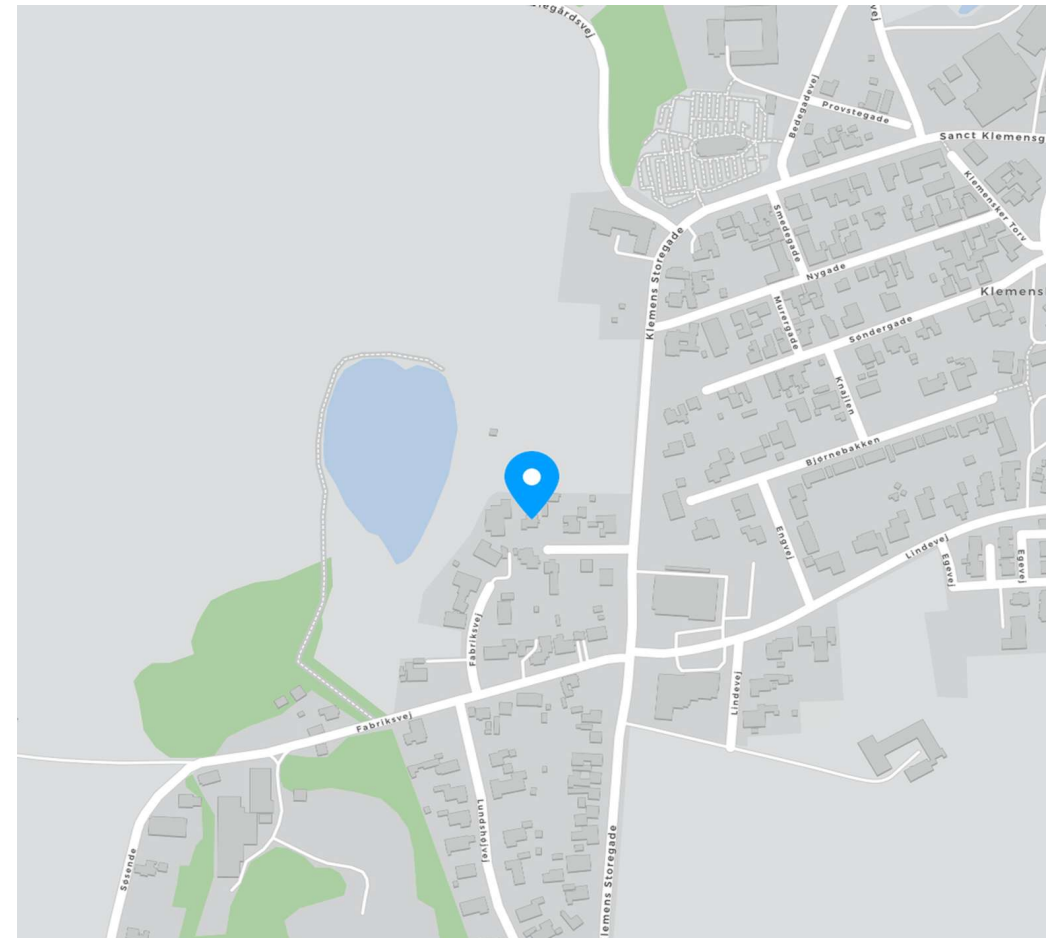
Sagsnr.: 20203615  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 27.04.2026

Kælder



Kælder



Adresse: Klemens Vestergade 6, Klemensker, 3782 Klemensker  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 20203615  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Bornholm  
Matr.nr.: 117m Klemensker  
BFE-nr.: 5163836  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1954

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 745.000  
Grundværdi: 205.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 596.000  
Grundlag for grundskyld: 164.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.166 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 108 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 64 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 21 m<sup>2</sup>  
Garage: 15 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 19.02.1987 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

**Planer**

Kommuneplan 204.B.01 - Fabriksvej  
Lokalplan 128 - Temalokalplan for helårsboligformål i 8 byer  
Lokalplan 32-00 - Lokalplan 32-00 - Boligområde i Klemensker

Tilbehør:

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

, Køle/fryseskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Point, 6 pers), Emhætte (Thermo), Komfur (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Klemens Vestergade 6, Klemensker, 3782 Klemensker  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 20203615  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej

Insekt: Nej

Rørskade: Nej

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringselskab: Bornholms Brandforsikring

Særlige forhold ved forsikringen: Stormskade dækker ikke tegltagets under- og overstrygning samt frostsprængte ryggetegl.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.900 Forbrug: 36 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsoptillingens 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + E

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.



Adresse: Klemens Vestergade 6, Klemensker, 3782 Klemensker  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 20203615  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.040
Grundskyld	kr.	1.755
Miljøafgift	kr.	3.621
Renovation	kr.	480
Rottebekæmpelse	kr.	207
Husforsikring, anslået	kr.	6.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.102

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
I alt	kr.	600.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

**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: Klemens Vestergade 6, Klemensker, 3782 Klemensker  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 20203615  
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 27.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.