



REAL

Postgade 2, st., Tejn, 3770 Allinge

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	183
Kontantpris	2.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.773		
Byggeår/ombygget	1969/2018	Energimærke	D

Sagsnr. **20203551**

RealMæglerne Gurli Hansen

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

Adresse: Postgade 2, st., Tejn, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 20203551
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Skøn ejerlejlighed uden bopælspligt i hjertet af Tejn, med havudsigt. Lejligheden ligger i stueetagen og er én af to lejligheder i ejendommen. Fremstår i god og vedligeholdet stand. Store lyse rum med god rumhøjde. Minimal vedligeholdelse. Egen parkeringsplads. Mange bolig kvm. Ugeneret solterrasse. Perfekt som ferie- eller helårsbolig - hvor dagene bare kan nydes.

Boligen indeholder:

Entre.
Stor lys stue med skøn udsigt.
Sikringsrum.
Soveværelse.
Rummelig bagindgang.
Nyere køkken.
Viktualierum.
To gode værelser.

Fyr-/vaskerum - fælles med 1. sal.

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: Postgade 2, st., Tejn, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 20203551
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

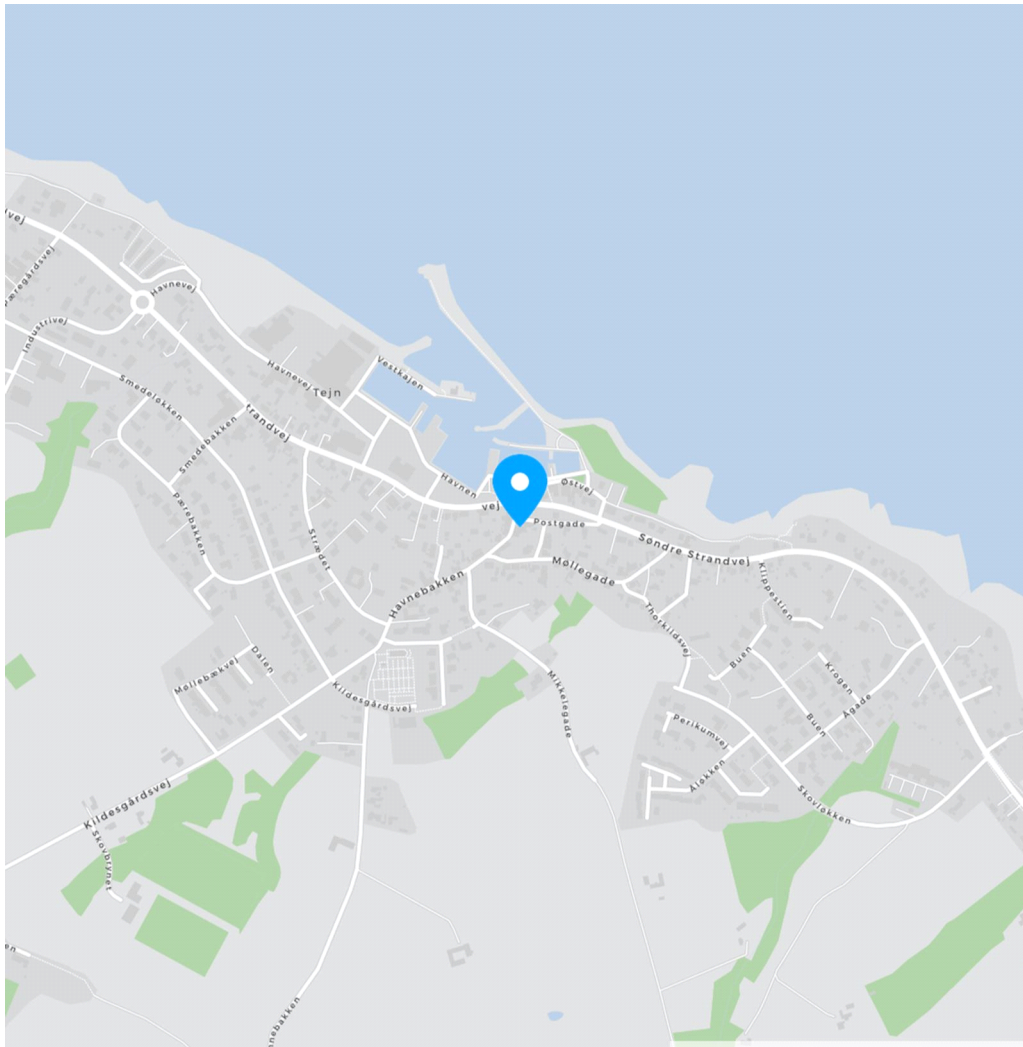
Dato: 27.01.2026



Adresse: Postgade 2, st., Tejn, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 20203551
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 27.01.2026





Adresse: Postgade 2, st., Tejn, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 20203551
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	5 a Tejn Fiskerleje, Olsker
BFE-nr.:	100841234
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Tejn Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1969/2018

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	174 m ²
- heraf boligareal:	174 m ²
BBR-boligareal:	183 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.595.000 kr.
Grundværdi:	247.965 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.076.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	198.372 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter tinglyst pr. 01.07.2025

Kommuneplan 2020
Kommuneplanramme 209.BL.04 Tejn bymidte

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

Ejerlejligheden kan benyttes som helårsbeboelse eller flexbolig.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Postgade 2, st., Tejn, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 20203551
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bornholms Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.825 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Udgiften til opvarmning er oplyst i henhold til energimærket og i forhold til fordelingstallet, da ejerlejligheden ikke beboes helårs, men bliver benyttet som flexbolig.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning

Der foreligger udlejningskontrakt med Sol og Strand.

Flexboligtilladelse

Ejendommen er registreret på BBR med flexboligtilladelse.

Anslået offentlig grundværdi og beskatning

Ejerlejligheden er endnu ikke selvstændigt vurderet eller beskattet, idet ejendommen for nyligt er opdelt i to ejerlejligheder.
Ejendomsmægleren har derfor til brug for salgsoptstillingen anslået ejendomsværdien til kontantprisen. Grundværdi er anslået i forhold til tinglyst fordelingstal af den foreløbige offentlige ejendomsvurdering for 2024. Beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er ligeledes anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.
Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.
Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.
Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens 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: Postgade 2, st., Tejn, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 20203551
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.588	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Husforsikring	kr.	5.919	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Renovation	kr.	582	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Skorstensfejning	kr.	380	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Miljøafgift	kr.	3.621		kr.	
Rottebekæmpelse	kr.	187	I alt	kr.	2.631.013
			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.		

Ejerudgift i alt 1 år

21.277

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.978 md./ 167.740 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.256 md./ 135.074 år v/25,90%
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: 27.01.2026
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: Postgade 2, st., Tejn, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 20203551
Ejerudgift/md.: kr. 1.773

Dato: 27.01.2026

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

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 174/287

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Forsikringsforhold:

Svamp-, insekt- og rådforsikringen dækker ikke skade på vinduespartiet til højre for indgangsdøren på bagsiden af huset, samt vinduespartiet mod p-plads.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fyr-/vaskerum

Parkeringsplads

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.