

REAL



Østre Sømarksvej 11, Pedersker, 3720 Aakirkeby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	115
Kontant	1.300.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.741	Grund m ²	3.600
Byggeår	1951	Energimærke	E + E + E

Sagsnr. **20203631**

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: Østre Sømarksvej 11, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.300.000

Sagsnr.: 20203631
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 26.03.2026



Villa på landet nær strand og skov

Ejendommen, som er uden bopælspligt, er beliggende i det skønne og rolige område i Østre Sømarken, med under 2 km til kysten. Her får du en helt særlig kombination af natur, fred og privatliv.

Med en grund på hele 3.600 kvm og ca. 500 meter til nærmeste nabo er her rig mulighed for at nyde stilheden og følelsen af at have god plads omkring sig. Ejendommen er ideel for dig, der ønsker at trække dig tilbage fra byens larm og komme tættere på naturen.

Boligen i stueplan indeholder:

Stor syd-østvendt fliseterrasse ved indgangen til boligen.

Entre m/trappe til 1. sal.

Et større køkken fra 2023.

Mellemgang med install. til vaskemaskine samt viktualierum.

Et rummeligt badeværelse med bruseniche.

Stor lys vinkelstue med mulighed for soveværelse. Udgang til stor træterrasse m/udsigt over markerne.

Værelse.

1. sal: Møblerbar repos med plads til at være kreativ. 2 store værelser.

Staldbygning:

Multifunktionelt udhus med en imponerende størrelse på 165 kvm som også indeholder garage med skydeport. God rumhøjde.

Garage/udhus: Værkstedrum/depot på 61 kvm.

Alle ejendommenes bygninger har nyere tage - Betontagsten lagt op ca. 2013.

Udestue af genbrugsvinduer på sidebygningens gavl, hvor farfar kan få sig en morfar - og grillpladsen foran kan danne rammen om mange hyggelige stunder.

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: Østre Sømarksvej 11, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.300.000

Sagsnr.: 20203631
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 26.03.2026



Stue



Køkken



Badeværelse



Værelse



Soveværelse



Værelse

Adresse: Østre Sømarksvej 11, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.300.000

Sagsnr.: 20203631
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 26.03.2026



Facade



Set fra haven



Haven



Gårdsplads



Udestue



Gårdsplads

Adresse: Østre Sømarksvej 11, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.300.000

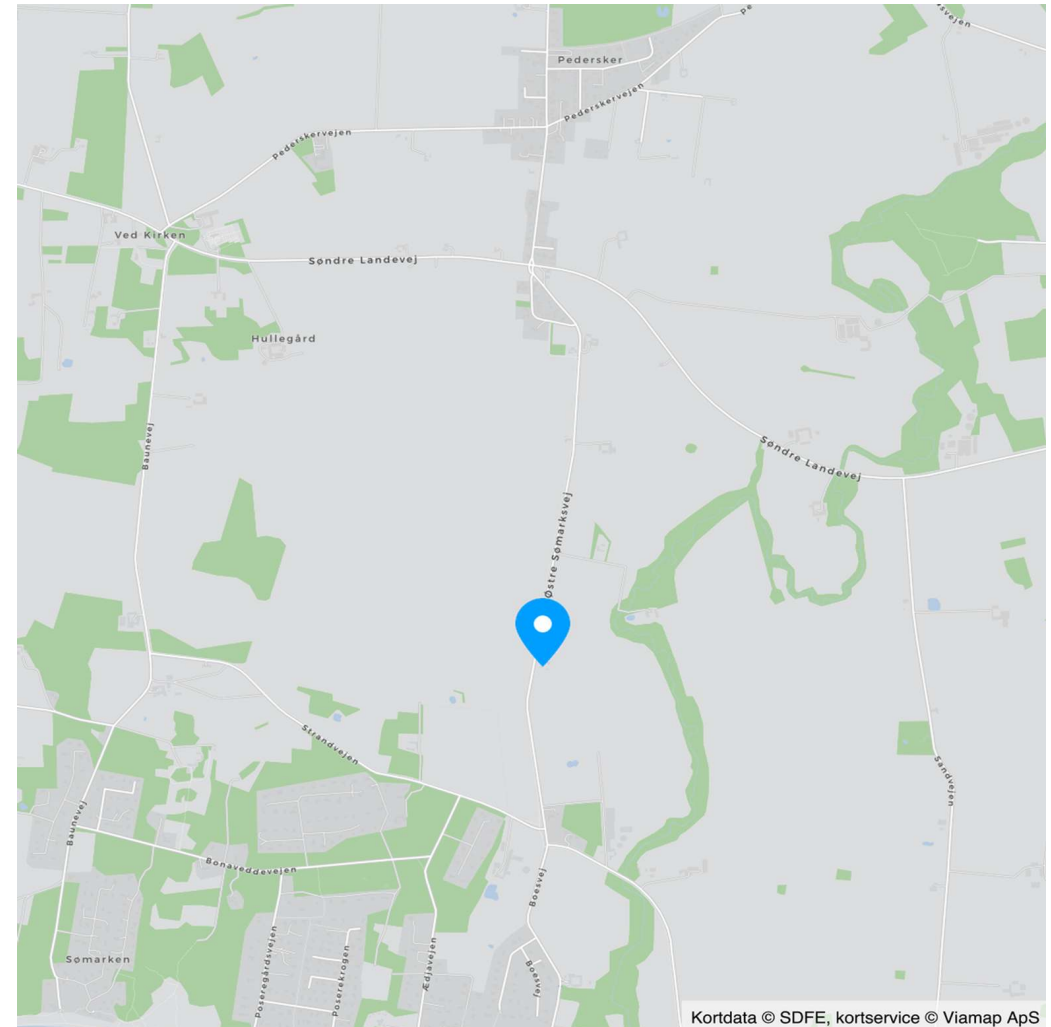
Sagsnr.: 20203631
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 26.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Østre Sømarksvej 11, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.300.000

Sagsnr.: 20203631
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 26.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	20f Pedersker
BFE-nr.:	7597982
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Andet
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.122.000
Grundværdi:	370.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	897.600
Grundlag for grundskyld:	296.000

Arealer**

Grundareal:	3.600 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	165 m ²
Udhus:	61 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 20.07.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Ingen

Ejendommen har mulighed for flexboligstatus i henhold til Temalokalplan nr. 128 for helårsboligformål i 8 byer.

Tilbehør:

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

Komfur (Gaskomfur), Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Østre Sømarksvej 11, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.300.000

Sagsnr.: 20203631
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 26.03.2026

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:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringselskab: Bornholms Brandforsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen: Forsikringsoplysninger foreligger endnu ikke.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.400 Forbrug: 15.293 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede varmekonsum er inkl. 0,5 kløvet rummeter brænde

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 salgssopstillingens 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: Energimærke E + E + E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Østre Sømarksvej 11, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.300.000

Sagsnr.: 20203631
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 26.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.578	Kontantpris	kr.	1.300.000
Grundskyld	kr.	3.167	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Miljøafgift - helår	kr.	3.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.250
Renovationsgebyr - helår	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	394	I alt	kr.	1.334.900
Skorstensfejning	kr.	639			
Husforsikring	kr.	8.017	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.	20.896			

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: Østre Sømarksvej 11, Pedersker, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.300.000

Sagsnr.: 20203631
Ejerudgift/md.: kr. 1.741

Dato: 26.03.2026

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:

foreløbige beskatning.

Andre forhold af væsentlig betydning

Uoverensstemmelse på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet en del af 1. salen ikke er registreret som beboelse på BBR.

Desuden er udestue ikke registreret på BBR.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af 1. salen samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

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-/år-sopgørelsen. 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

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.