

REAL



Pilegade 23, Allinge, 3770 Allinge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	161
Kontant	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.550	Grund m ²	268
Byggeår/ombygget	1903/1978	Energimærke	C

Sagsnr. **20220203638**

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: Pilegade 23, Allinge, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20220203638
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 26.04.2026



Villa med havudsigt

1 1/2 plans villa centralt i Allinge by, højt beliggende med havudsigt.

Gå-afstand til indkøb, skole, off. transport og ikke mindst hele havnemiljøet. Med Hammershus lige rundt hjørnet, byder området på mange naturop-levelser.

Skøn lukket gårdsplads/terrasse ved indgang. Udhus til havemøbler, cykler m.m.

Boligen indeholder:

- Entre m/trappe til. 1. sal.
- Stort bryggers/daglig indgang med install. til vaskemaskine og tørretumbler. Gulvvarme.
- Fyrrum/viktualierum m/fjernvarmeunit og egen indgang.
- Badeværelse m/brus og gulvvarme.
- Stort køkken-alrum i åben forbindelse med stue.

1. sal:

- Repos.
- Toilet m/håndvask.
- Soveværelse.
- Lille stue.
- Værelse med kvist.
- Gavlværelse med flot havudsigt.

En skøn bolig med god plads, som er nem at vedligeholde.

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: Pilegade 23, Allinge, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20220203638
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 26.04.2026

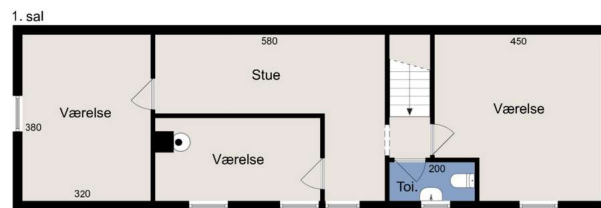




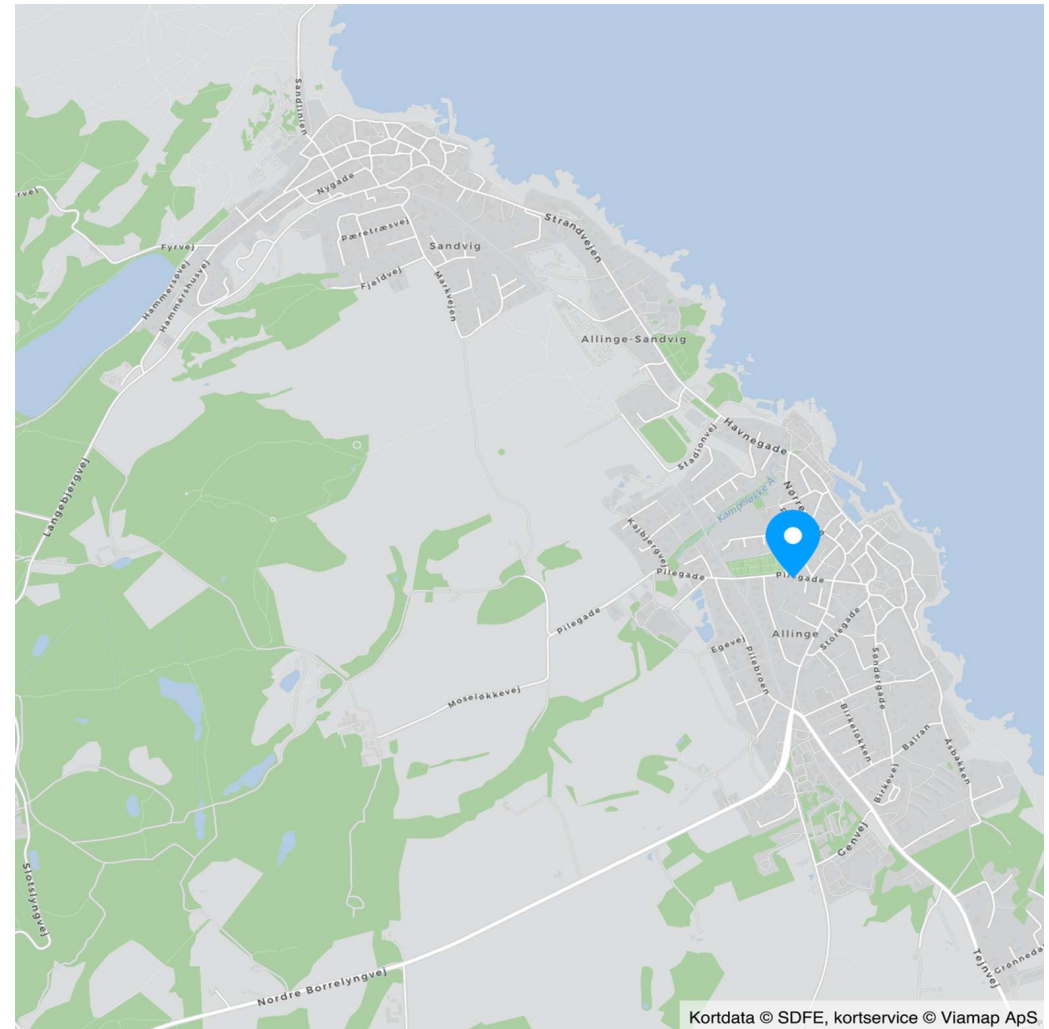
Adresse: Pilegade 23, Allinge, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20220203638
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 26.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Pilegade 23, Allinge, 3770 Allinge
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20220203638
 Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 26.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Bornholm
 Matr.nr.: 2111 Allinge-Sandvig Markjorder
 BFE-nr.: 5399449
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1903/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 1.241.000
 Grundværdi: 319.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 992.800
 Grundlag for grundskyld: 255.200

Arealer**

Grundareal: 268 m²
 Boligareal i alt: 161 m²

Øvrige arealer:

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 201.B.05 - Allinge Vest
 Lokalplan 096 - for bevaring og videreudvikling af Allinge
 Lokalplan 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: Pilegade 23, Allinge, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20220203638
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 26.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bornholms Brandforsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Skader som følge af frostsprængt skorsten nærmest baghave er ikke omfattet af forsikringen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.368 Forbrug: 20 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede varmeforbrug består af 1.253 kWh elvarme til kr. 2.631 og 20,62 MWh fjernvarme til kr. 21.737, i alt kr. 24.368.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

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: Pilegade 23, Allinge, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20220203638
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 26.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.063	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	2.731	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Miljøafgift - helår	kr.	3.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Renovationsgebyr - helår	kr.	480	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	207	I alt	kr.	2.024.350
Husforsikring, anslået	kr.	6.500			
			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	kr.	18.602			

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: Pilegade 23, Allinge, 3770 Allinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 20220203638
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 26.04.2026

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:

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.