

REAL



Bodelyngsvejen 7, Vestermarie, 3720 Aakirkeby

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	140
Kontantpris	1.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.378	Grund m2	4.725
Byggear	1900		

Sagsnr. **20203386**

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: Bodelyngsvejen 7, Vestermarie, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203386
Ejerudgift/md.: kr. 1.378

Dato: 21.07.2025



Beskrivelse:

Sommerhus på landet i naturskønt område.

Huset ligger tilbagetrukket fra vej, hvor man uforstyrret har privatlivets fred. Besøg af rådyr, harer og lyden af fuglefløjt og ikke mindst grynten fra pindsvin er med til at forsøde tilværelsen.

En have så skøn, godt beplantet, bålplads, stor terrasse, plads til boldspil og leg.

Boligen indeholder:

Stor rummelig entre.

Flisebadeværelse med brus.

Soveværelse.

To store værelser.

Lys vinkelstue med brændeovn og udgang til terrasse.

Spiseafsnit lige op ad køkken.

Køkken med alt i hårde hvidevarer.

Bryggers m/vaskemaskine.

Sælges delvist møbleret.

Udlejningsaftaler denne sæson. Ikke bundet af udlejningskontrakt for 2026.

God lejeindtægt

Kort afstand til indkøb/få km.

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: Bodelyngsvejen 7, Vestermarie, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203386
Ejerudgift/md.: kr. 1.378

Dato: 21.07.2025



Spisestue



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Bodelyngsvejen 7, Vestermarie, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203386
Ejerudgift/md.: kr. 1.378

Dato: 21.07.2025



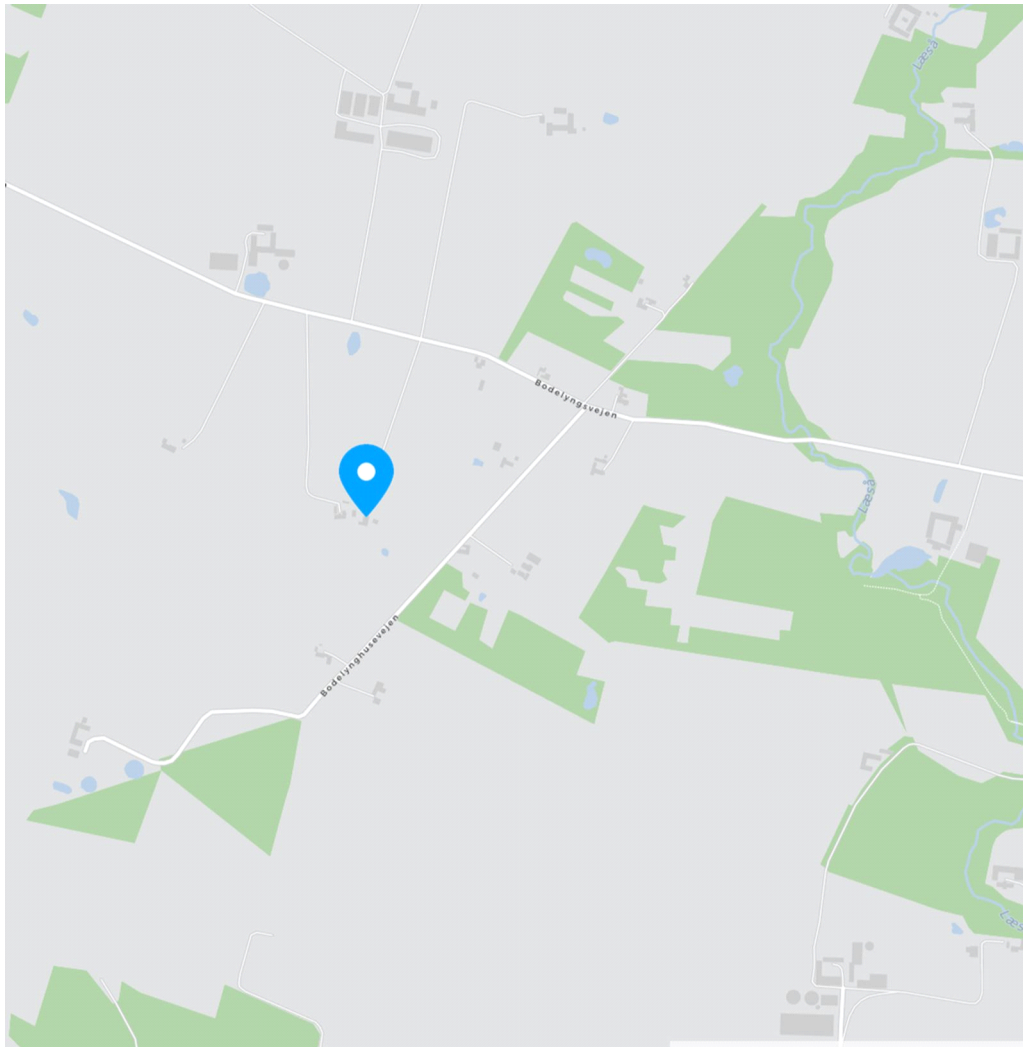
Vejledende tegning uden anviser



Adresse: Bodelyngsvejen 7, Vestermarie, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203386
Ejerudgift/md.: kr. 1.378

Dato: 21.07.2025



Adresse: Bodelyngsvejen 7, Vestermarie, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203386
Ejerudgift/md.: kr. 1.378

Dato: 21.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Fritidshus
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	80 m Vestermarie
BFE-nr.:	5151235
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Lobbæk Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.633.000 kr.
Grundværdi:	246.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.306.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	196.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	4.725 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	140 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Andre bygninger:	77 m ²
- heraf Udhus	77 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 1 lyst d. 09.01.1992 lbnr. 268-33 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 33_D-N_34
Nr. 2 lyst d. 10.10.2003 lbnr. 24252-33 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab mrk. Gorenje. Indbygningsovn mrk. Gorenje. Keramisk komfur. Emhætte. Opvaskemaskine mrk. Point.
Varmepumpe luft til luft mrk. Panasonic.
Vaskemaskine mrk. Whirlpool.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: TV - Playstation - Billeder/kunst på væggene - Lidt nips - Stor lampe bag sofa - Sofa.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bodelyngsvejen 7, Vestermarie, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203386
Ejerudgift/md.: kr. 1.378

Dato: 21.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Udhuset er ikke dækket af forsikringen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejningskontrakt

Huset er udlejet via Airbnb i sæsonen 2025.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Bodelyngsvejen 7, Vestermarie, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203386
Ejerudgift/md.: kr. 1.378

Dato: 21.07.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.663	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.106	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	2.695	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	2.064	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	574		kr.	
Miljøafgift sommer	kr.	2.083	I alt		1.119.372
Rottebekæmpelse	kr.	345	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		16.530			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.159 md./ 73.914 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.872 md./ 58.464 år v/27,13%
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: 18.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Bodelyngsvejen 7, Vestermarie, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 20203386
Ejerudgift/md.: kr. 1.378

Dato: 21.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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													

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.