

REAL



Bygaden 16, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	110
Kontant	1.665.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.197	Grund m ²	3.799
Byggeår	1880		

Sagsnr. **20203694**

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: Bygaden 16, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 20203694
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 09.07.2026



Sommerhus i ren naturidyl

Bindingsværksejendom tilbagetrukket i skovens uforstyrrede skønhed, væk fra alfarvej - hvor fuglene kvidrer, harenne springer og rådyret kigger forbi til lidt godt at spise i haven.

Omgivelserne udstråler afslapning og nydelse til dem som ønsker pulsen ned, og velfærd på det mentale plan.

For den aktive handyman er der mulighed for at indrette/ombygge de øvrige bygninger - så hele familien kan få opfyldt deres drømme.

Sommerhuset indeholder:

Entre.

Soveværelse.

Stort værelse eller TV-stue.

Opholdsstue.

Spisestue m/kakkelovn.

Soveværelse.

Køkken med direkte adgang udefra, klinkegulv og kakkelovn.

Nyt badeværelse med gulvvarme og brus.

1. sal: Uudnyttet - måske flere værelser.

Udhusbygning, har tidl. indeholdt bageri, hvor ovnen stadig findes.

Hobbyværksted. Gl. das, for at minde os om datidens toiletforhold.

Stort depotrum.

Bindingsværks/udhus - god plads til opbevaring - rummet er lavloftet.

Orangeri - nyere træudhus - kan evt. bruges som drivhus, da der er glasvinduer lige under tag.

Haven og skoven samt den lille sø med åløb gennem haven. Her er mange træer og buske. Toppede marksten på gårdspladsen.

Vandværksvand indlagt. Kloakforhold: bioanlæg.

Ejendommen har gennem de sidste to år gennemgået en omfattende forvandling.

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: Bygaden 16, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 20203694
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 09.07.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Alrum

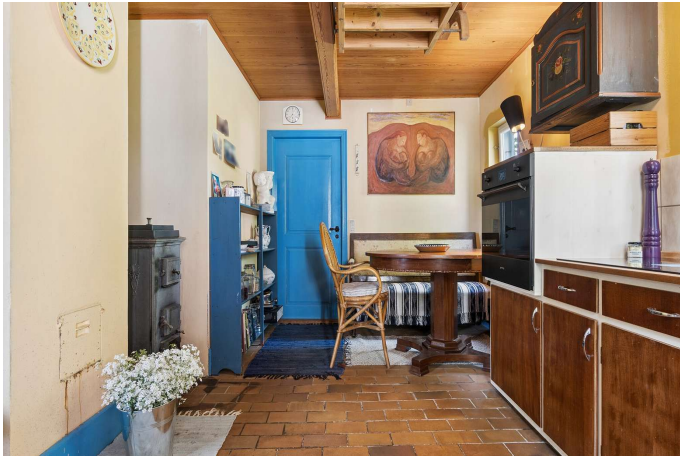


Alrum

Adresse: Bygaden 16, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 20203694
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 09.07.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Entre

Adresse: Bygaden 16, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 20203694
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 09.07.2026



Facade



Set fra huset



Set fra haven



Adresse: Bygaden 16, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.665.000

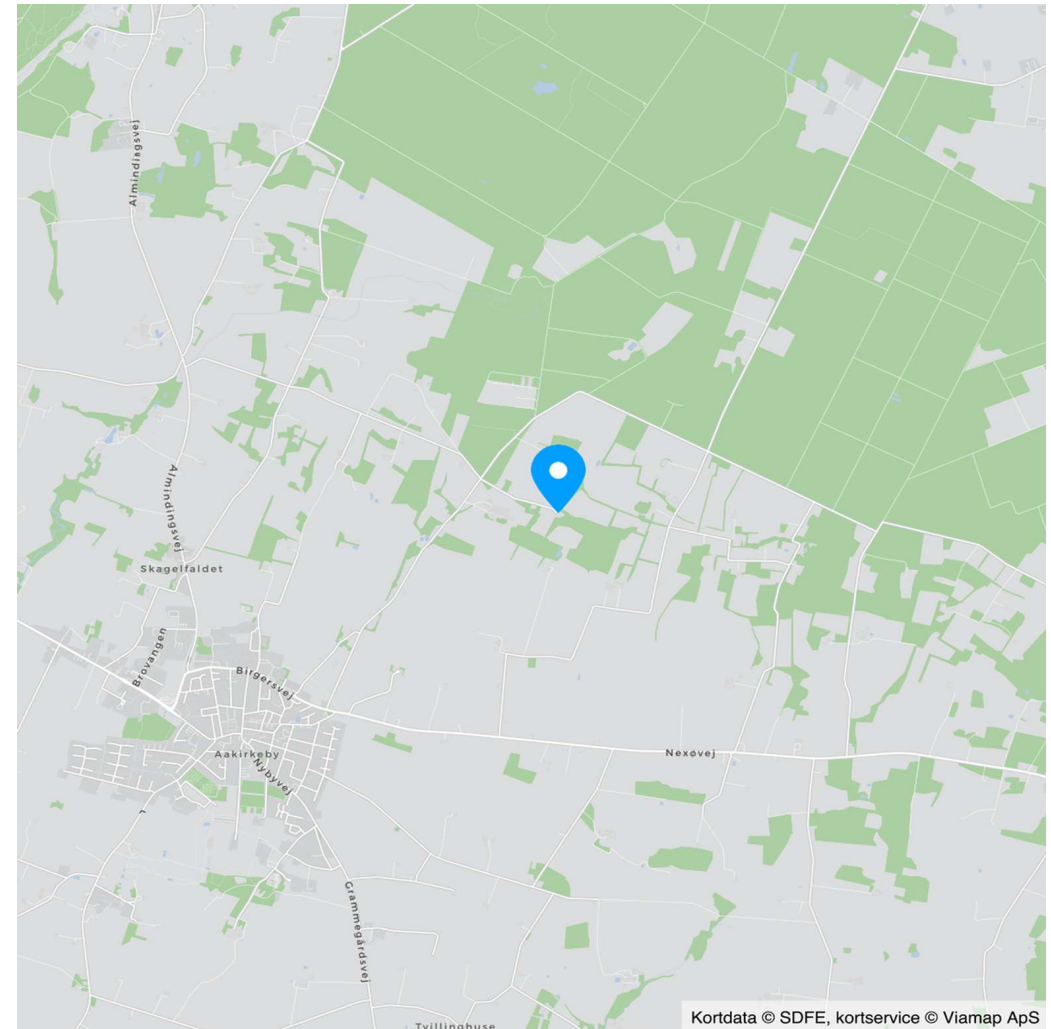
Sagsnr.: 20203694
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 09.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bygaden 16, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 20203694
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Bornholm
Matr.nr.: 10d Aaker
BFE-nr.: 5152497
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1880

Arealer**

Grundareal: 3.799 m²
- heraf vej 125 m²
Boligareal i alt: 110 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 82 m²
Udhus: 40 m²
Udhus: 40 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 500.000
Grundværdi: 177.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 400.000
Grundlag for grundskyld: 141.600

** 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. : 09.07.2026 -
- Nr. 1: 08.01.1867 - Dok om afbenyttelse af et vandsted i skoven mv
- Nr. 2: 13.01.1930 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 10.03.1986 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
- Nr. 4: 06.03.2002 - Dok om transformerstation/anlæg mv Ikke til hinder for prioritering

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Asko), Opvaskemaskine (Whirlpool), Komfur (Electrolux), Ovn (Smeg), Vaskemaskine (Bosch, Vasketørretumbler)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Liste over inventar som ikke medfølger udarbejdes af sælger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bygaden 16, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 20203694
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 09.07.2026

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: Nej Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Afventer forsikringsoplysninger, da policen er ved at blive opdateret.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Varmepumper

Ejendommens primære varmekilde: To luft til luft varmpumper, Mitsubishi

Ejendommens supplerende varmekilde: To kakkellovne

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SO: Beplantede filteranlæg med udledning til markdræn

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 salgsopstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Bygaden 16, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 20203694
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.040	Kontantpris	kr.	1.665.000
Grundskyld	kr.	1.515	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.850
Miljøafgift - sommer	kr.	2.833	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovationsgebyr - sommer	kr.	980	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	372	I alt	kr.	1.693.850
Skorstensfejning	kr.	623			
Husforsikring, anslået	kr.	6.000	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.	14.363			

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: Bygaden 16, Aakirkeby, 3720 Aakirkeby
Kontantpris: kr. 1.665.000

Sagsnr.: 20203694
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 09.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 200.000

Gæld udenfor købesummen

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.