

REAL



Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	889.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.250	Grund m2	1.189
Byggear	1918	Energimærke	E

Sagsnr. **20203596**

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: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

Sagsnr.: 20203596
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Dejlig villa i naturskønt område, beliggende på en 1189 kvm grund, tilbagetrukket fra vejen.

Kort afstand til indkøb.

32 kvm garage.

120 kvm beboelse fordelt på:

Entre m/trappe til 1. sal.

Dejlig lys stue.

Soveværelse med skabe.

Køkken med alt i hårde hvidevarer samt udg. til stor delvist overdækket træterrasse.

Hovedentre.

Badeværelse m/brus og gulvvarme.

1. sal:

Repos med plads til PC-arbejdsplads.

Børneværelse.

Stort soveværelse m/kvist (dette værelse er lavloftet)

Børneværelse.

Toilet med håndvask.

Udhus, indrettet med et gæsteværelse (rummet er opvarmet)

Fyrrum m/pillefyr.

Vaskerum m/install. til vaskemaskine og tørretumbler samt bord med vask.

Hønseshus.

Huset fremtræder i pæn og velholdt stand.

En bolig med god planløsning og mange værelser.

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: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

Sagsnr.: 20203596
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 29.01.2026



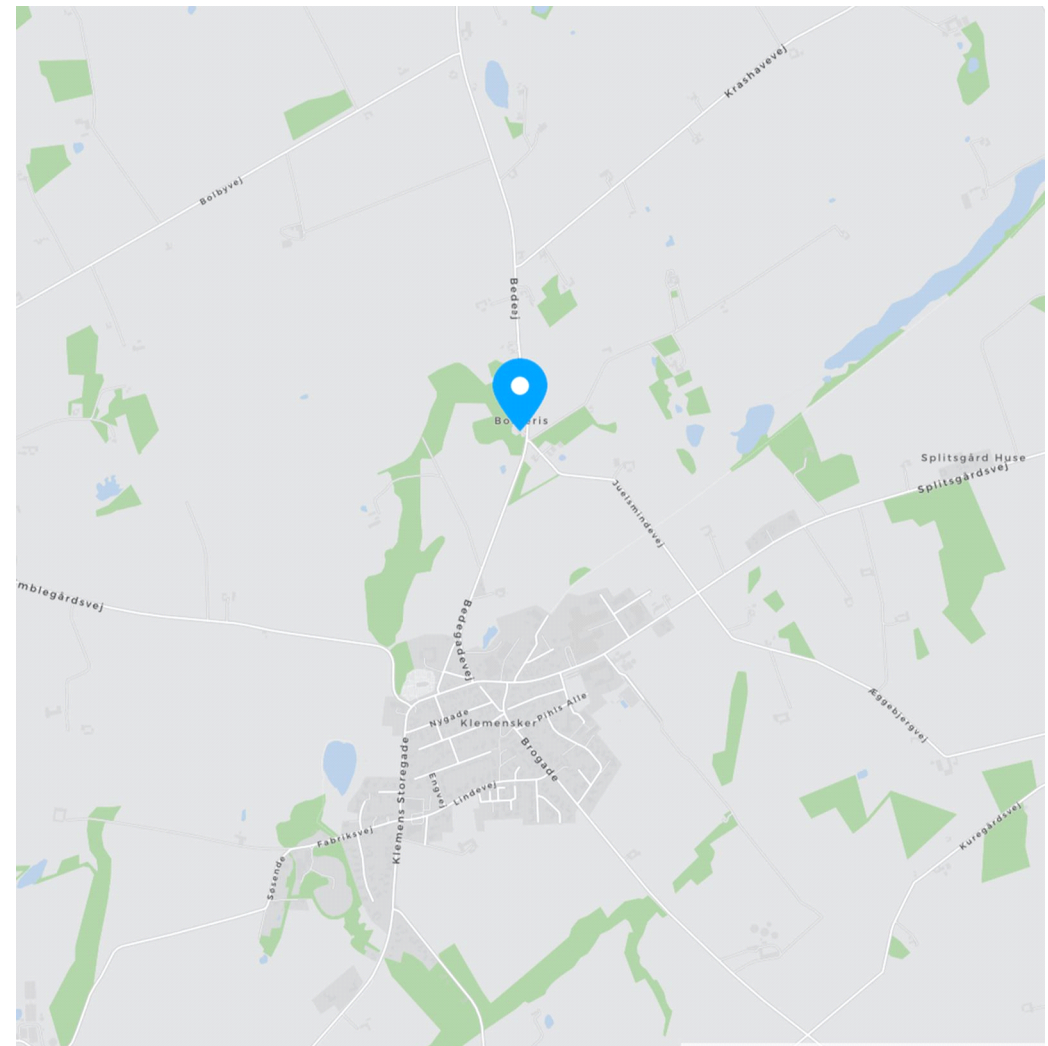
Adresse: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

Sagsnr.: 20203596
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

Sagsnr.: 20203596
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 29.01.2026



Adresse: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

Sagsnr.: 20203596
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Bornholm
Matr.nr.:	108 c Klemensker m.fl.
BFE-nr.:	5163811
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Klemensker Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1918

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	625.000 kr.
Grundværdi:	197.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	500.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	157.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.189 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²
Udhus:	38 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.10.1934 lbnr. 950673-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 33_A-R_101
Nr. 2 lyst d. 30.01.1965 lbnr. 950674-33 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 33_B-R_451

Mulighed for flexboligstatus i h.t.

Lokalplan nr. 128 for helårsboligformål i 8 byer

Nr. 1 lyst d. 29.10.1934 lbnr. 950673-33 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 33_A-R_101
Nr. 2 lyst d. 30.01.1965 lbnr. 950674-33 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 33_B-R_451

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte mrk. Thermex. Keramisk bordkomfur mrk. Siemens. Indbygningsovn mrk. Wasco. Opvaskemaskine mrk. Siemens.
Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

Sagsnr.: 20203596
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 29.01.2026

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:
Forsikringsselskab: Alm Brand Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 4,50 ton
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det beregnede el-forbrug består af 4,5 tons træpiller til kr. 13.600,00 samt 1.248 kWh elektricitet til kr. 3.300,00

Ejendommen opvarmes med pillefyr. Årligt forbrug iflg. ejer mellem 5 -6 tons

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet nogle udhuse, overdækninger, udestue og pavillon ikke er noteret på BBR.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptstillingen 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 bygningerne samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

Sagsnr.: 20203596
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.550	Kontantpris/udbetaling	kr.	889.000
Grundskyld	kr.	1.686	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Husforsikring	kr.	5.574	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	2.418	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	415	I alt	kr.	913.415
Miljøafgift	kr.	2.083	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	273			

Ejerudgift i alt 1 år

14.999

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.837 md./ 58.041 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.894 md./ 46.723 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: 29.01.2026
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: Bedegadevej 13, Klemensker, 3782 Klemensker
Kontantpris: kr. 889.000

Sagsnr.: 20203596
Ejerudgift/md.: kr. 1.250

Dato: 29.01.2026

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	745.000	753.867	749.940	DKK	2,2	21.849	26,00	3,28			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.